

Астраханская область Ахтубинский район
Совет муниципального образования
«Посёлок Верхний Баскунчак»

РЕШЕНИЕ № 82

От 18.02.2011

поселок Верхний Баскунчак

Об утверждении Правил
землепользования и застройки
муниципального образования
«Поселок Верхний Баскунчак».

На основании Градостроительного кодекса РФ, Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устава МО «Посёлок Верхний Баскунчак», Протокола публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки МО «Поселок Верхний Баскунчак» от 14.01.11, Заключения о результатах публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки МО «Поселок Верхний Баскунчак» от 14.01.11, Совет муниципального образования «Посёлок Верхний Баскунчак»

РЕШИЛ:

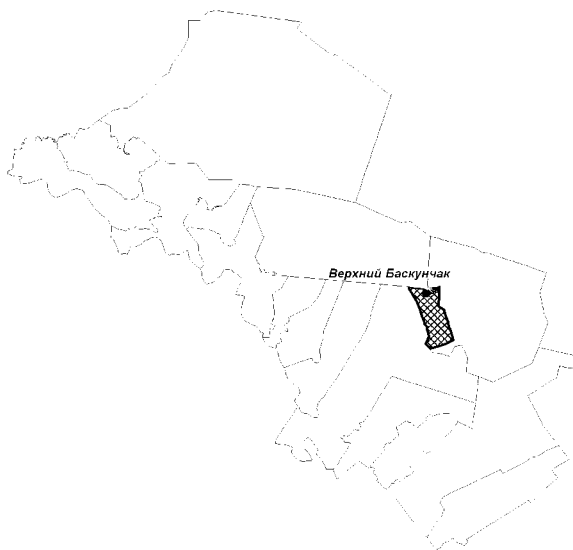
1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак».

Председатель Совета МО

В.И. Кононенко

Глава муниципального образования

Ш.З. Тикеев



ООО «Брандмауэр»

Правила землепользования и застройки

муниципального образования
«Поселок Верхний Баскунчак»
Ахтубинского района
Астраханской области
200-10 – ПЗЗ

Заказчик: Администрация муниципального образования
«Поселок Верхний Баскунчак»
Ахтубинского района Астраханской области

Исполнитель: Директор ООО «Брандмауэр»
ГИП

Н. А. Тараканова
Т. М. Конищева

Состав проекта

Текстовая часть

Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений.
Градостроительные регламенты в 1 томе

Графическая часть

Карта градостроительного зонирования
муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» 200-10-ПЗЗ-1

Проект Правил землепользования и застройки муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» Ахтубинского района Астраханской области подготовлен по заказу администрации муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» Ахтубинского района Астраханской области.

Проект подготовлен ООО «БранДмауэР»

Разработчики проекта

_____ Т. М. Конищева
_____ С.В. Кучинская
_____ Т.В. Рукосуева
_____ Е. В. Лисицына

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.....	7
Глава 1. Общие положения.....	7
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.	7
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.	11
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.	14
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.	18
Статья 5. Действие Правил по отношению к генеральному плану муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак».	19
Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.	20
Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам использования объектов недвижимости.	20
Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.	21
Статья 8. Объекты градостроительной деятельности	22
Статья 9. Вопросы местного значения поселения и полномочия органов местного самоуправления в сфере регулирования землепользования и градостроительной деятельности	23
Статья 10. Муниципальное имущество.	25
Статья 11. Комиссия по землепользованию и застройке.	27
Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.	29
Статья 12. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости	29
Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.	31
Статья 13. Общие принципы градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции.	31
Статья 14. Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.	33
Статья 15. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.	34
Статья 16. Разрешение на строительство.	35
Статья 17. Выдача разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	36
Глава 5. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	38
Статья 18. Общие положения о публичных слушаниях.	38
Статья 19. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о предоставлении разрешения на условно-разрешенные виды использования земельного участка и объекта капитального строительства и отклонений от Правил.	39
Глава 6. Публичные сервитуты	42
Статья 20. Установление публичных сервитутов.	42
Глава 7. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.	44
Статья 21. Основание и право внесения изменений в Правила.	44
Статья 22. Внесение изменений в Правила.	45
ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ.	46
Статья 23. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак»	46
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	48
Статья 24. Перечень территориальных зон, выделенных на карте	48

статья 25. Градостроительные регламенты территориальных зон.	49
Статья 26. Дополнительные градостроительные регламенты.	72
Статья 27. Дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)	77

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

муниципального образования
«Поселок Верхний Баскунчак»
Ахтубинского района Астраханской области

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» Ахтубинского района Астраханской области с (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Астраханской области, Уставами Ахтубинского района и муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак», генеральным планом «Поселок Верхний Баскунчак», а также с учетом положений иных актов и нормативных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития, окружающей среды и рационального использования природных и территориальных ресурсов муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак».

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

СТАТЬЯ 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРАВИЛАХ.

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

- **акт приемки** - оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

- **блокированное жилое здание** – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд);

- **водоохранная зона** – вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности по экологическим условиям для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

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

- **градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;

- **градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны и в равной мере распространяемые на все земельные участки, расположенные в пределах территориальной зоны, виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий;

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

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

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

- **зона (район) застройки** – застроенная или подлежащая застройке территория, имеющая установленные градостроительной документацией (градостроительным регламентом) границы и режим целевого функционального назначения;

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

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

- **красные линии** - линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные); границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

- **комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства** – подготовка документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- **кондоминиум** – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначены для жилых и

иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев) – частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности;

- **линии градостроительного регулирования** - устанавливаемые посредством документации по планировке территории, правил землепользования и застройки, технических регламентов красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых строительство запрещено; границы зон действия публичных сервитутов; границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования недвижимости;

- **линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий или от границ земельного участка и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

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

- **многоквартирное жилое здание** - жилое здание, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего здания земельный участок;

- **недвижимость** - по законодательству РФ недвижимое имущество, включающее: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома (с жилыми и нежилыми помещениями), приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития; жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания; сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

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

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

- **подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

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

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

- **процент застройки участка** - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;
- **публичный сервитут** - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;
- **разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство;
- **разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;
- **разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;
- **землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;
- **землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненно наследуемого владения;
- **арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;
- **строительные изменения недвижимости** - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристройки, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативно-правовыми актами);
- **строительство** - процесс создания зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);
- **реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;
- **территории общего пользования** - ограничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц;
- **частный сервитут** - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

СТАТЬЯ 2. ОСНОВАНИЯ ВВЕДЕНИЯ, НАЗНАЧЕНИЕ И СОСТАВ ПРАВИЛ.

1. Настоящие Правила в соответствии с законодательством Российской Федерации (Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации) вводят на территории муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» Ахтубинского района Астраханской области систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на **градостроительном зонировании** - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах этих территориальных зон с целью:

- защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

- обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

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

- контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершаемых строительством объектов и их последующего использования.

2. Целью системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- реализация планов и программ развития территории населенного пункта, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания населения, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития территории населенного пункта, землепользования и застройки его территории посредством проведения публичных слушаний;

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

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

- зонирования территории муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» и установления градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

- разделения (межевания) территории муниципального образования на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных зданий), а также для упорядочения планировочной организации территории муниципального образования, его дальнейшего строительного освоения и преобразования;

- предоставления прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных и муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;

- подготовки градостроительных оснований для принятия решений о резервировании или изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- согласования проектной документации;
- приведения в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;
- предоставления разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контроля за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применения штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам, в том числе по инициативе граждан.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
- нормативными правовыми актами Астраханской области и иными муниципальными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила подлежат применению на всей территории населенного пункта в его административных границах.

6. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми субъектами, осуществляющими градостроительную деятельность на территории муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак», а именно для физических, юридических, должностных лиц органов местного самоуправления, а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

7. Настоящие правила содержат три части:

- часть I – «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений»;
- часть II – «Карту градостроительного зонирования»;
- часть III – «Градостроительные регламенты».

Часть I настоящих Правил – «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений» - представлена в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

- полномочия и порядок деятельности органов местного самоуправления по созданию и применению системы регулирования землепользования и застройки на основе зонирования территории;

- полномочия и порядок деятельности физических и юридических лиц по использованию и строительному изменению недвижимости;

- порядок предоставления земельных участков для строительства, осуществление контроля над использованием и строительными изменениями недвижимости;

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

Часть II Правил - «Карта градостроительного зонирования» - содержит карту градостроительного зонирования (ст. 23) с указанием территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории как всего муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак», так и р.п. Верхний Баскунчак.

Часть III Правил - «Градостроительные регламенты» - содержит описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования недвижимости и предельным значениям параметров разрешенного изменения недвижимости; изложение нормативно правовых актов или извлечения из них, которые включают иные нормы регулирования землепользования и застройки, а также детализируют правовые нормы части I настоящих Правил относительно порядка их применения.

СТАТЬЯ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ И ИХ ПРИМЕНЕНИЕ.

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак», документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности. Исключение составляют:

- состоящие в едином государственном реестре недвижимые памятники истории и культуры и вновь выявленные объекты, представляющие историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об охране и использовании памятников истории и культуры;

- состоящие в официальных списках памятники природы и охраняемые природные территории, решение по которым принимаются в индивидуальном порядке согласно законодательству об охране природной среды;

- земельные участки, находящиеся в границах территорий общего пользования;

- транспортные и инженерно-технические коммуникации, в том числе железные дороги, автомобильные магистрали, улицы, дороги, проезды, иные линейные объекты, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется. Использование вышеперечисленных территорий определяется их целевым назначением. Перечни объектов, разрешенных к размещению в границах отвода указанных территорий, определяются соответствующими нормативными правовыми актами, утверждаемыми в установленном порядке.

2. На карте в части II настоящих Правил выделены:

1) территориальные зоны;

2) зоны с особыми условиями использования территорий - санитарно-защитные зоны, охранные зоны;

3. На карте части II выделены зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (ст. 27,).

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты установлены с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требований о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены по:

– центральным линиям магистралей, улиц, проездов;

- административным границам муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак»;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

4. На карте градостроительного зонирования отображены зоны действия ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям, установленные в соответствии с федеральными законами. К санитарно-защитным, охранным зонам приписаны дополнительные градостроительные регламенты по условиям ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения (ст. 26).

5. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на перечисленных выше картах, применяются все основные и дополнительные градостроительные регламенты (ст.25-27).

6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах границ муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак», разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам статьи 25 настоящих Правил;
- ограничениям по экологическим, водоохраным и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений статьи 26;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

7. Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости (ст. 25) включает:

- **основные виды разрешенного использования** недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

- **вспомогательные виды разрешенного использования**, сопутствующие основным видам использования недвижимости, которые по отношению к последним являются дополнительными; при отсутствии на земельном участке основного вида использования вспомогательный вид использования не считается разрешенным;

- **условно-разрешенные виды использования недвижимости**, виды которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий, для которых необходимо получение специальных согласований с проведением публичных слушаний.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках статьи 25 настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливается, как правило, несколько основных видов разрешенного использования недвижимости.

8. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости из числа включенных в градостроительный регламент, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон в следующем порядке:

- в случаях, когда изменение одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования связано с конструктивными преобразованиями построек, необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в соответствии со ст. 16 настоящих Правил (с исключением случаев, изложенных в пункте 3 ст. 15 настоящих Правил);

- в случаях, когда изменение одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования не связано с конструктивными преобразованиями, правообладатель земельного участка и/или объекта недвижимости, направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в администрацию муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак», где уполномоченное должностное лицо в области градостроительной деятельности в установленном порядке и в установленный срок проводит процедуры реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований.

Правообладатель недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

В случаях, когда правообладатель недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию, - применяются процедуры, изложенные в ст. 19 настоящих Правил.

9. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости включают:

- предельные размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков, а также площадь земельного участка;

- минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений (количество этажей с учетом мансардного, цокольного, надземных этажей, подвальных этажей при условии их эксплуатации с пребыванием людей);

- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек – существующих и которые могут быть построены дополнительно – к площади земельных участков).

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

При необходимости в пределах зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

10. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования объектов недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, что должно подтверждаться при согласовании проектной документации.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (зон), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами капитального строительства, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке, установленном в соответствии со статьей 19 настоящих Правил.

СТАТЬЯ 4. ОТКРЫТОСТЬ И ДОСТУПНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ О ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ И ЗАСТРОЙКЕ.

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

Администрация муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;
- предоставления Правил в библиотеки муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак»;
- помещения Правил в сети «Интернет» (при наличии официального сайта);
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки на территории муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак»;
- предоставления органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

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

**СТАТЬЯ 5. ДЕЙСТВИЕ ПРАВИЛ ПО ОТНОШЕНИЮ К ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ПОСЕЛОК ВЕРХНИЙ БАСКУНЧАК».**

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

2. Органы местного самоуправления муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак», по представлению соответствующих заключений уполномоченного должностного лица администрации муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» и/или Комиссии по землепользованию и застройке после введение в действие настоящих Правил могут принимать решение о:

- подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план с учетом и в развитие настоящих Правил;

- приведение в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

- разработке новой градостроительной документации и о застройке (проектов планировки, проектов межевания, проектов застройки), которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила в части уточнений, изменений границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, предельных размеров земельных участков, а также предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.

СТАТЬЯ 6. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К РАНЕЕ ВОЗНИКШИМ ПРАВАМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил правовые акты муниципального образования Ахтубинский район и правовые акты муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- расположены за пределами красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для трассировки и реконструкции улиц, проездов и инженерно-технических коммуникаций;
- имеют виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (ст. 25 настоящих Правил);
- имеют виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (ст. 25 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;
- имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных ст. 25 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.
- наносят несоразмерный вред владельцам иных объектов недвижимости;
- имеют параметры, нарушающие требования охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта;

4. Правовым актом главы администрации муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» по представлению Комиссии по землепользованию и застройки или уполномоченного надзорного органа может быть придан статус несоответствия Правилам.

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

СТАТЬЯ 7. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НЕ СООТВЕТСТВУЮЩИХ ПРАВИЛАМ.

1. Объекты недвижимости, поименованные в части 3 ст. 6, а также ставшие несоответствующими настоящим Правилам после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те объекты недвижимости, которые не соответствуют одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. *В соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение использования таких объектов недвижимости.*

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

Запрещается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в пунктах 1, 2 части 3 ст. 6 настоящих Правил. На этих объектах запрещается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой производственной технологии в соответствие с требованиями безопасности – экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (до их принятия — соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в пункте 3 части 3 ст. 6 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) используются при условии, что их эксплуатация не увеличивает степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

СТАТЬЯ 8. ОБЪЕКТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1. Объектами градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» являются:

-территория муниципального образования в пределах его границ;

-территориальные зоны;

-территории планировочных районов, микрорайонов, кварталов населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак»;

-земельные участки с возводимыми на них: зданиями и сооружениями, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, временными сооружениями, в том числе элементами благоустройства;

-объекты капитального строительства.

2. Права на здания и сооружения, а также земельные участки как на объекты недвижимости должны быть зарегистрированы в соответствии с действующим законодательством.

3. Любые действия, связанные с изменением физического состояния или правового статуса объектов градостроительной деятельности, в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" при отсутствии регистрационных документов, не имеют юридической силы.

СТАТЬЯ 9. ВОПРОСЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ И ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В СФЕРЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1. Вопросы местного значения муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» в сфере регулирования землепользования и градостроительной деятельности определены Земельным, Водным, Градостроительным кодексами Российской Федерации и Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», а также Уставом муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» и другими действующими нормативно-правовыми актами:

- владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак»;

- сохранения, использование и популяризация объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в собственности муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак», охрана объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) местного (муниципального) значения, расположенных на территории муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак»;

- организация благоустройства и озеленения территории муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак», использования и охраны, защиты, воспроизводства городских лесов, лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах муниципального образования;

- утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки, утверждение документации подготовленной по планировке территории, выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений, резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах муниципального образования для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель поселения;

- создание, развитие и обеспечение лечебно-оздоровительных местностей и курортов местного значения на территории муниципального образования;

- осуществление в пределах, установленных водным законодательством РФ, полномочий собственника водных объектов, информирование населения об ограничениях их использования;

- осуществление муниципального лесного контроля и надзора.

Органы местного самоуправления муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления муниципального образования «Ахтубинский район» о передаче им осуществления части своих полномочий за счет субвенций, предоставляемых из бюджета поселения в бюджет муниципального района¹.

¹ Соглашение № 13/10 между муниципальным образованием «Поселок Верхний Баскунчак» и муниципальным образованием «Ахтубинский район» о взаимодействии при распоряжении земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена от 11.01.2010 г.

2. Вопросы местного значения Ахтубинского района в сфере регулирования землепользования и градостроительной деятельности Земельным, Водным, Градостроительным кодексами Российской Федерации и Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», а также Уставом Ахтубинского района и другими действующими нормативно-правовыми актами:

- владение пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности Ахтубинского района;
- ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории муниципального района, резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах муниципального района для муниципальных нужд;
- создание, развитие и обеспечение лечебно-оздоровительных местностей и курортов местного значения на территории муниципального района;
- осуществление в пределах, установленных водным законодательством РФ, полномочий собственника водных объектов, информирование населения об ограничениях их использования;
- осуществление в пределах, установленных водным законодательством РФ, полномочий собственника водных объектов, установление правил использования водных объектов общего пользования для личных и бытовых нужд.

Органы местного самоуправления муниципального района вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления отдельных поселений, входящих в его состав, о передаче им осуществления части своих полномочий за счет субвенций, предоставляемых из бюджета муниципального района в бюджет поселения.

СТАТЬЯ 10. МУНИЦИПАЛЬНОЕ ИМУЩЕСТВО.

1. В соответствии с Земельным кодексом РФ в муниципальной собственности находятся земельные участки:

- которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации;
- право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством.

2. В соответствии с Уставом муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» в собственности муниципального образования могут находиться:

- объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) независимо от категории их историко-культурного значения в соответствии с законодательством РФ, расположенные в границах муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак»;
- земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности в соответствии с федеральными законами;
- пруды, обводненные карьеры на территории муниципального образования;
- имущество, предназначенное для создания, развития и обеспечения охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов местного значения на территории муниципального образования;

В собственности муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» может находиться имущество, предназначенное для осуществления отдельных государственных полномочий, передаваемых органу местного самоуправления муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» в случаях, установленных федеральными законами и законами Астраханской области, а также имущество, предназначенное для осуществления отдельных полномочий органов местного самоуправления, переданных ими в порядке, предусмотренном федеральными законами.

3. В соответствии с Уставом Ахтубинского района в собственности муниципального образования могут находиться:

- земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности Ахтубинского района в соответствии с федеральными законами;
- пруды, обводненные карьеры, расположенные на территориях двух и более поселений или на межселенной территории муниципального района;
- имущество, предназначенное для создания, развития и обеспечения охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов местного значения на территории Ахтубинского района;
- объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) независимо от категории их историко-культурного значения в случаях, установленных законодательством РФ.

4. В соответствии с Федеральным законом от 17 апреля 2006 г. N 53-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральным законом "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" в целях разграничения государственной собственности на землю к собственности поселений, муниципальных районов относятся:

- земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности соответствующих муниципальных образований;
- земельные участки, предоставленные органам местного самоуправления соответствующих муниципальных образований, а также казенным предприятиям,

муниципальным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным указанными органами местного самоуправления;

– иные предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации земельные участки и предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации земли.

5. Распоряжение земельными участками, указанными в пункте 4 настоящей статьи, осуществляется после государственной регистрации права собственности на них. Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими.

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

6. Полномочия, установленные пунктом 5 настоящей статьи, осуществляются органами местного самоуправления муниципального района, на территории которого расположено данное поселение, только в период до разграничения государственной собственности на землю.

7. В соответствии с пунктом 5 настоящей статьи закрепление полномочий органа местного самоуправления муниципального района по распоряжению земельными участками, находящимися на территории поселения, государственная собственность на которые не разграничена, определяется решением органа местного самоуправления муниципального района.

СТАТЬЯ 11. КОМИССИЯ ПО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ.

Комиссия по землепользованию и застройке (далее — Комиссия) является постоянно действующим экспертно-консультативным органом при главе администрации муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления главы администрации муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» и осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми главой администрации муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак».

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

- рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 19 настоящих Правил;

- рассматривает заявления на строительство и изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 19 настоящих Правил;

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьями 18, 19 настоящих Правил;

- подготавливает главе администрации муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» рекомендации по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил;

- предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак», касающихся вопросов землепользования и застройки;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила, а также подготовку нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3. Председателем Комиссии назначается должностное лицо, уполномоченное в области градостроительной деятельности при администрации муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак».

Общая численность и состав Комиссии определяется постановлением главы администрации муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак».

По решению Совета Поселка в состав Комиссии включаются депутаты.

В состав Комиссии могут быть включены представители общественных и частных интересов граждан, владельцев недвижимости, коммерческих и иных организаций. Данная группа лиц включает лицензированных архитекторов, а также лиц, рекомендуемых Советом Поселка. Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии. Решение Комиссии принимаются простым большинством голосов при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Секретарь Комиссии является служащим органа местного самоуправления, и не входит в состав Комиссии.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность или находится в родственных отношениях с заявителем, по вопросу которого собрана Комиссия.

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

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

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

5. Публичные слушания, проводимые Комиссией, могут назначаться на рабочие и воскресные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся. В рабочие дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 17 часов местного времени.

ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ
ЛИЦАМИ.

СТАТЬЯ 12. ИЗМЕНЕНИЕ ОДНОГО ВИДА НА ДРУГОЙ ВИД РАЗРЕШЕННОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными правовыми актами главы администрации муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак».

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

3. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

- собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений и сооружений;

- собственники зданий, строений и сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

- лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

- собственники квартир в многоквартирных домах - в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

а) многоквартирные дома, расположенные в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения, расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от уполномоченного органа о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.

СТАТЬЯ 13. ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ СФОРМИРОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ.

1. **Градостроительная подготовка земельных участков** — действия органов местного самоуправления, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов — без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации на строительство или реконструкцию.

2. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений и сооружений, которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений и сооружений, включая многоквартирные дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения документов по планировке территорий, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

3. Из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование, как указание на градостроительный регламент, территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории муниципального образования;

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территорий, определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (по водоотведению, водо-, тепло, электроснабжению) – в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) установлены границы земельного участка на местности.

4. Градостроительная подготовка и формирование из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включает два этапа:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным и земельным законодательством РФ, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

**СТАТЬЯ 14. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ГРАЖДАНАМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ.**

1. Предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности на территории муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» осуществляется в порядке предусмотренном нормативно-правовыми актами муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак», нормативно-правовыми актами Ахтубинского района.

2. Предоставление земельного участка для строительства может быть осуществлено без предварительного согласования места размещения объектов или с согласованием такового.

3. Предоставление участка без предварительного согласования осуществляется исключительно на торгах (аукционах, конкурсах).

К таким земельным участкам относятся:

- сформированные земельные участки, но не закрепленные за гражданами или юридическими лицами;
- предназначенные для размещения объектов в соответствии с градостроительной документацией и Правилами землепользования и застройки (зонированием территории);
- для индивидуального жилищного строительства;
- для ведения личного подсобного хозяйства.

4. Процедура проведения торгов (конкурсов, аукционов) определяется Положением, утвержденным главой муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак».

5. Предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объектов осуществляется по заявлению заинтересованных граждан или юридических лиц на имя главы муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

6. По завершении процедуры выбора участка и предварительного его согласования глава муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» принимает постановление о предоставлении земельного участка для строительства. Данное постановление и является основанием для заключения договора аренды земельного участка.

СТАТЬЯ 15. ПРАВО НА СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ И ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ЕГО РЕАЛИЗАЦИИ. ВИДЫ СТРОИТЕЛЬНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

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

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 16 настоящих Правил.

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

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

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

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

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 25 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения, не повлияют на его надежность и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить в течение двух недель и получить заключение уполномоченного должностного лица органа местного самоуправления по месту нахождения объекта недвижимости о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном муниципальным нормативным правовым актом.

Законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Астраханской области может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 16 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости.

СТАТЬЯ 16. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО.

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также капитальный ремонт таких объектов, если при их проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов, на территории муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» осуществляются застройщиком на основании разрешения на строительство в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ.

2. Разрешение на строительство выдается на основании заявления правообладателя земельного участка о выдаче разрешения на строительство органами местного самоуправления муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» в десятидневный срок со дня подачи заявления.

3. Отсутствие необходимости получения разрешения на строительство не освобождает заказчика (застройщика) от обязанности соблюдения действующего законодательства Российской Федерации, в том числе технических регламентов, строительных норм и правил.

4. Орган местного самоуправления муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак», имеющие право выдавать разрешения на строительство, могут отказать в выдаче разрешения на строительство в случаях:

1) отсутствия документов, предусмотренных частями 7 и 9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации для выдачи разрешения на строительство;

2) несоответствия представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Отказ в выдаче разрешения на строительство направляется застройщику с мотивированным объяснением причин принятия такого решения. При этом ему возвращаются все представленные документы.

После устранения всех причин, в связи с которыми было отказано в выдаче разрешения на строительство, и при сохранении сложившейся градостроительной ситуации застройщик может повторно обратиться за разрешением на строительство.

5. При повторном обращении застройщика вопрос о выдаче разрешения на строительство рассматривается в десятидневный срок со дня представления необходимых документов.

6. Разрешение на строительство может быть выдано на отдельные этапы строительства, реконструкции.

7. Разрешение на строительство не требуется в случае, если работы по строительству и реконструкции объектов недвижимости не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, а также в случае возведения временных зданий, строений и сооружений на площадках, необходимых для организации строительных работ и эксплуатации линейных объектов за пределами границ населенных пунктов.

8. При переходе прав собственности на объекты недвижимости действие разрешения на их строительство сохраняется. По истечении срока действия разрешения на строительство орган, выдавший такое разрешение на строительство, по заявлению заказчика определяет возможность его переоформления, продления или аннулирования.

В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт указанного объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

9. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

1) строительства физическим лицом гаража в случаях, когда земельный участок, предоставленный для такого строительства, расположен в составе земельного участка, предоставленного гаражно-строительному кооперативу;

2) установки сборных гаражей для хранения легкового автомобильного транспорта, катеров и лодок на земельных участках, предоставленных для этих целей;

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

4) установки строений, сооружений, не являющихся объектами капитального строительства (павильонов, киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);

5) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования как капитального, так и некапитального характера, если такие строения и сооружения определены правилами землепользования и застройки в качестве вспомогательных видов разрешенного использования (сарай, бани, летние кухни, иные надворные постройки, теплицы, парники и другие строения, сооружения);

6) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не нарушают архитектурный облик здания и не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

7) возведения временных зданий, строений и сооружений на площадках, необходимых для организации строительных работ;

8) установки или возведения временных сооружений общественного назначения: предприятий торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения, технического обслуживания и ремонта транспортных средств - общей площадью до 30 квадратных метров;

9) строительства зданий, строений и сооружений вспомогательного назначения, расположенных за границами населенных пунктов и предназначенных для обслуживания линейных объектов.

2. Лица, осуществляющие в установленных случаях строительство без разрешения на строительство:

1) обязаны соблюдать:

а) требования градостроительного законодательства, включая требования градостроительных регламентов, требования градостроительных планов земельных участков, в том числе определяющих минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями, иные требования;

б) требования технических регламентов, в том числе о соблюдении противопожарных требований, требований обеспечения конструктивной надежности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей;

2) несут административную или уголовную ответственность за несоблюдение указанных в [пункте 1](#) настоящей части требований.

3. Дополнительный перечень объектов, выдача разрешений на строительство которых не требуется, может устанавливаться нормативным правовым актом главы администрации Астраханской области.

4. В отношении зданий, строений, сооружений, строительство, возведение которых не требует выдачи разрешений на строительство, созданных с существенными нарушениями требований, установленных [пунктом 1 части 2](#) настоящей статьи, применяются положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

СТАТЬЯ 17. ВЫДАЧА РАЗРЕШЕНИЯ НА ВВОД ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

1. Разрешение на ввод объекта капитального строительства 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. Органы местного самоуправления муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак», выдавшие соответственно разрешение на строительство, выдают разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

3. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение 10 дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан:

1) обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, прилагаемых к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

2) произвести на месте осмотр объекта капитального строительства в целях установления его соответствия градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

3) выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

4. Перечень документов, прилагаемых к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, основания для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливаются Градостроительным кодексом РФ. Правительством РФ могут устанавливаться помимо предусмотренных Градостроительным кодексом РФ иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

СТАТЬЯ 18. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЯХ.

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с законодательством Российской Федерации, Астраханской области, Уставом муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» и иными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

- предотвращения ущерба правообладателям объектов недвижимости, жильцам домов, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию;

- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также контролировать принятие органами местного самоуправления решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях:

- согласования документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы в составе проектов межевания с правообладателями смежно-расположенных объектов недвижимости, подготавливаемых по решению органами местного самоуправления;

- специальных согласований - представления разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах;

- согласований предложений об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, о внесении изменений в настоящие Правила.

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заклучения, иные, необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии по землепользованию и застройке структурными подразделениями администрации муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак».

СТАТЬЯ 19. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К РАССМОТРЕНИЮ ВОПРОСОВ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРАВИЛ.

1. В случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки и/или объекты капитального строительства в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные, применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования требуется специальное согласование.

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний. Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется главе администрации муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак».

Заявление должно содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования;

- схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

- общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

Заявление регистрируется в день его поступления, в течение 3-х дней после регистрации заявления уполномоченный орган в области архитектуры и градостроительства запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

- а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;

- б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;

- в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия.

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям и требованиям охраны объектов культурного наследия.

Предметами для составления письменных заключений являются:

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

Письменные заключения указанных уполномоченных органов по природным ресурсам и охране окружающей среды, по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору, по охране и использованию объектов культурного наследия предоставляются в уполномоченный орган по вопросам архитектуры и градостроительства в течение 14 дней со дня поступления запроса.

После получения заключений указанных уполномоченных органов, в срок не более трех недель после регистрации, заявки уполномоченный орган архитектуры и градостроительства подготавливает письменное заключение по заявлению.

Комиссия по землепользованию и застройке подготавливает и направляет главе администрации муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

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

Решение о предоставлении специального согласования принимается главой администрации муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

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

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

2. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

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

Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в Комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права правообладателей смежно-расположенных земельных участков и не входят в противоречие с интересами жителей муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак»;
- допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности по экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным нормам, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемыми техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители уполномоченных органов, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается главой администрации муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

Решение об отказе или о предоставлении разрешений на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.

СТАТЬЯ 20. УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.

1. Публичный сервитут в отношении земельных участков или иных объектов недвижимости, принадлежащих физическим или юридическим лицам, устанавливается нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута – временного или постоянного ограничения для правообладателей на использование вышеуказанных объектов недвижимости - осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

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

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

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от

органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

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

6. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются в градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

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

ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

СТАТЬЯ 21. ОСНОВАНИЕ И ПРАВО ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА.

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления поселения – Совета Поселка, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федерации, субъекта Российской Федерации – Астраханской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнений и уточняющих положений (предельных параметров разрешенного строительства, дополнительных градостроительных регламентов по условиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям и т.д.).

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

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

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями представительного органа местного самоуправления поселения – Совета Поселка.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы местного самоуправления муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак»:

- 1) администрация муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» в лице главы администрации;
- 2) депутаты представительного органа местного самоуправления поселения – Совета Поселка;
- 3) Комиссия по землепользованию и застройке;
- 4) уполномоченное в области градостроительной деятельности должностное лицо администрации муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак»;
- 5) общественные организации;
- 6) органы общественного самоуправления;
- 7) правообладатели объектов недвижимости.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию по землепользованию и застройке.

СТАТЬЯ 22. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА.

1. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке.

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

Обращение и его копия регистрируется не позднее следующего рабочего дня после поступления и направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке. Председатель Комиссии в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении обращения, либо об отказе в рассмотрении обращения с обоснованием причин и информирует об этом заявителя.

В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведения публичных слушаний и в порядке и сроки, определенные статьей 19 настоящих Правил.

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

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак», который не позднее 7 дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании администрации муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак».

В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления поселения;

2. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

3. Изменения в части II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения уполномоченного органа.

Изменения статьи 28 настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственного уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ.

СТАТЬЯ 23. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ПОСЕЛОК ВЕРХНИЙ БАСКУНЧАК»

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

СТАТЬЯ 24. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, ВЫДЕЛЕННЫХ НА КАРТЕ

На картах градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения		Наименование территориальных зон	стр
ЖИЛЫЕ ЗОНЫ			
1	Ж-1	ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ	49
2	Ж-2	ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ	52
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ			
5	Ц-1	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ АДМИНИСТРАТИВНОГО И ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	54
ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ			
8	Р-1	ЗОНА ПАРКОВ, БУЛЬВАРОВ	56
ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ			
11	СХ-1	ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ	57
12	СХ-2	ЗОНА ВЕДЕНИЯ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА	58
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ			
13	П-1	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССА ВРЕДНОСТИ	59
14	П-2	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ	60
15	П-3	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ ПО ОБРАБОТКЕ ПИЩЕВЫХ ПРОДУКТОВ	61
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ			
16	С-1	ЗОНА КЛАДБИЩ	62
17	С-2	ЗОНА ЗАЩИТНОГО ОЗЕЛЕНЕНИЯ	63
18	С-3	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ	64
ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ			
19	ИТ-1	ЗОНА ПОЛОСЫ ОТВОДА ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ	65
20	ИТ-2	ЗОНА ИНФРАСТРУКТУРЫ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА	67
21	ИТ-3	ЗОНА ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	68
ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ			
22	ОУ-1	САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ИСТОЧНИКОВ ЗАГРЯЗНЕНИЯ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	70
23	ОУ-2	САНИТАРНЫЕ РАЗРЫВЫ ОТ ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ	72
24	ОУ-3	ОХРАННАЯ ЗОНА ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫХ СЕТЕЙ	73

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур, формирования жилых районов, микрорайонов и кварталов из отдельно стоящих и блокированных жилых домов с минимально разрешенным набором услуг для населения местного значения (с возможностью ведения непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции в целях удовлетворения личных потребностей).

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- объекты индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем 3, предназначенные для проживания одной семьи.

	Минимальные размеры земельного участка (м ²)	Максимальные размеры земельного участка (м ²)
Предельные размеры земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства в черте населенного пункта*	400	2500
Предельные размеры земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства в черте населенного пункта (приусадебный земельный участок)*	400	2000
Предельные размеры земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства за чертой населенного пункта (полевой земельный участок)*	400	200000

*в соответствии с решением №73 Совета муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» Ахтубинского района Астраханской области от 24.12.2010 г. «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам на территории муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» в новой редакции

- блокированные малоэтажные жилые дома с этажностью не более 2-х этажей с приквартирными земельными участками;
- объекты религиозного назначения;
- предприятия ритуальных услуг;
- детские дошкольные учреждения;
- учреждения образования – школы начальные, общеобразовательные, средние;
- спортивные и игровые площадки;
- магазины товаров первой необходимости;
- пожарные части.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- здания, строения и сооружения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые здания – гостевые дома;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые здания – гаражи и открытые парковки не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок;

- бытовые здания, строения и сооружения;
- сооружения для хранения, инвентаря, топлива;
- строения для содержания домашних животных и птицы;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- палисадники, огороды, сады;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- индивидуальные бассейны;
- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, торговые павильоны) и обслуживания населения;
- зеленые насаждения общего пользования.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- магазины товаров первой необходимости, без специализированных магазинов строительных материалов, без магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ;
- прачечные и химчистки;
- склады для хранения сельскохозяйственного инвентаря;
- многофункциональные торговые комплексы, центры обслуживания населения местного значения;
- культовые здания, строения и сооружения;
- станции технического обслуживания, с учетом соблюдения противопожарных и санитарных норм.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки *индивидуальными жилыми домами*

1. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением в соответствии со сложившейся линией застройки, в иных случаях до 6 м.

2. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

от границ соседнего участка до:

- основного строения - 3 м;
- хозяйственных и прочих строений - 1 м;
- открытой стоянки - 1 м;
- отдельно стоящего гаража - 1 м.

- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест».

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников и в случаях, обусловленных историко-культурными охраняемыми сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек.

3. С целью создания условий для хозяйственной деятельности населения в зоне застройки индивидуальными жилыми домами необходимо организовывать хозяйственные проезды. Хозяйственные проезды устраиваются параллельно проезжим частям улиц

между земельными участками, предназначенными для ведения личного подсобного хозяйства, с примыканием по задним межевым линиям земельным участкам. Ширину хоз. проездов принять от 6 до 8 метров, при устройстве сквозных проездов, но не менее 4 метров. При тупиковом проезде - с устройством разворотных площадок размером 16х16 метров, но не менее 10х10 метров. Хоз. проезды устраивать на участках линейной конфигурации, не занятых капитальными строениями, по согласованию со смежными землепользователями, с решением вопроса при перевесе голосов более 50 %. При равном количестве голосов, решающий голос имеет глава поселения.

4. Коэффициент использования территории:

для жилых домов усадебного типа - не более 0,67;

для блокированных жилых домов - не более 1,5.

5. Высота зданий.

Для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 9,6 м; до конька скатной кровли - не более 13,6 м.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.

Исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

6. Вспомогательные строения, за исключением гаражей и летних кухонь, размещать со стороны улиц не допускается.

7. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные владения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

8. Требования к ограждению земельных участков:

со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;

при устройстве ограждений со стороны территорий общего пользования (улиц, проездов, площадей) по главным магистралям и сельских поселений высота ограждений и материал, из которого они изготавливаются, согласовываются с уполномоченным органом или должностным лицом в сфере градостроительной деятельности;

высота ограждений должна быть не более 2,2 метра;

по меже соседних земельных участков высота ограждения не должна превышать 2,2 метра;

при обоюдном согласии владельцев соседних земельных участков по меже в качестве ограждения может быть предусмотрено декоративное озеленение высотой до 1,5 метра;

по меже соседних земельных участков рекомендуется устанавливать глухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью просветов не менее 50% от площади забора);

установка по меже глухих ограждений (с применением сборного железобетона, кирпича, асбоцементных листов, пиломатериалов и др.) может осуществляться без ограничений при их высоте не более 0,75 метра (с наращиванием до предельной высоты глухими конструкциями);

при высоте более 0,75 метра глухие ограждения могут устанавливаться застройщиком по всему периметру земельного участка (по меже с соседними земельными участками) только при письменном согласии владельцев соседних земельных участков, оформленном в 2-х экземплярах, хранящихся у заинтересованных сторон, заключивших соглашение.

Ж-2. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования жилых районов, микрорайонов и кварталов застройки из малоэтажных многоквартирных жилых домов этажностью не выше 5 этажей, а также отдельно стоящих и/или встроено-пристроенных объектов обслуживания населения и нежилого назначения.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома не выше 5 этажей;

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административно-офисные помещения;
- библиотеки;
- аптеки;
- объекты торговли;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные, средние, общеобразовательные;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- специализированные клиники и поликлиники без рентгеновских установок;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- пункты охраны общественного порядка, милиции;
- дома культуры;
- объекты коммунально-бытового назначения.
- хозяйственные постройки;
- хозяйственные площадки;
- встроены или отдельно стоящие, подземные или полузаглубленные гаражи;
- открытые стоянки не более чем на 1 машиноместо на 1 квартиру;
- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли и обслуживания населения);
- предприятия общественного питания;
- спортивные площадки для детей и взрослых;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-спасательные службы;
- зеленые насаждения общего пользования.

1.3. Условно-разрешенные виды использования:

- коммунальные и складские объекты не выше V класса вредности;
- клубы многоцелевого и/или специализированного назначения;
- культовые объекты.

**Предельные параметры разрешенного
строительства, реконструкции объектов капитального строительства
для зоны застройки *малоэтажными жилыми домами*:**

1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома - из расчета 19,3 м² на 1 чел.
2. Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами.
3. Коэффициент использования территории: не более 0,94.
4. Требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать, характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в городе, что определяются утвержденной градостроительной документацией.
5. Предприятия обслуживания, разрешенные "по праву застройки", размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

СНиП 2.07.01-89*

МДС 30-1.99

СП 30-102-99

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ.

Ц-1. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ АДМИНИСТРАТИВНОГО И ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования центра населенного пункта с преимущественным спектром административных, общественных, культурных и обслуживающих видов недвижимости, разрешенного строительства и реконструкции, объектов капитального строительства, связанных с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения при ограничении жилых функций.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- здания административных и общественных организаций не выше 3 этажей;
- офисные центры организаций не выше 3 этажей;
- здания государственных служб и учреждений;
- дома культуры, клубы; дома молодежи; досуговые центры;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- торгово-развлекательные центры;
- рынки, торгово-ярмарочные комплексы;
- кинотеатры, видеосалоны;
- детские центры;
- учреждения внешкольного образования (школы искусств, художественные и музыкальные, танцевальные классы);
- кредитно-финансовые учреждения;
- архивы, музеи;
- архивы, информационные центры;
- издательства и копировальные центры;
- гостиницы, гостевые дома;
- дома интернаты для престарелых;
- здания, строения и сооружения общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- здания, строения и сооружения бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские и лечебно-косметические салоны);
- здания, строения и сооружения органов внутренних дел и безопасности;
- предприятия торговли;
- бани, сауны (при соблюдении санитарных и противопожарных требований);
- аллеи, скверы, ландшафтные сады.

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общественные туалеты;
- встроено-пристроенные гаражи для легковых автомобилей (включая подземные, полуподземные (заглубленные));
- парковки автомобилей перед зданиями, строениями и сооружениями делового, культурного, общественного бытового назначения вместимостью не более 50 машиномест.

1.3. Условно-разрешенные виды использования:

- предприятия, нарушающие требования к застройке, по обслуживанию транспортных средств.

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны общественного назначения

1. Высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется данная общественная зона.

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Р-1. ЗОНА ПАРКОВ, БУЛЬВАРОВ.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования озелененных участков населенного пункта, предназначенных для кратковременного отдыха и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах в центральных и жилых районах населенного пункта, в пределах установленных красных линий.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- парки многофункциональные и специализированные;
- сады;
- бульвары, скверы, аллеи;
- спортивные и игровые площадки;
- аттракционы;
- летние театры, концертные площадки, кинотеатры, дома культуры;
- мемориальные комплексы;
- бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы, элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства;

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки автомобилей;
- хозяйственные, обслуживающие и административные здания, строения и сооружения;
- зеленые пляжи;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы).
- общественные туалеты.

1.3. Условно-разрешенные виды использования:

- предприятия общественного питания (кафе, бары, закусочные);
- временные павильоны для розничной торговли и обслуживания населения;

Баланс территории

<i>Территории</i>	<i>Разделение территории, %</i>
Зеленые насаждения	65 - 75
Аллеи и дороги	10 - 15
Площадки	8 - 12
Сооружения	5 - 7

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ-1. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности.

1. Виды разрешенного использования земельных участков

1.1. Основные виды разрешенного использования*:

- поля и участки для выращивания сельскохозяйственной продукции;
- луга, пастбища, сенокосы;
- залежи;
- здания, строения и сооружения сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- лесозащитные полосы;
- линейные инженерные и транспортные коммуникации.

СХ-2. ЗОНА ВЕДЕНИЯ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА

1. Виды разрешенного использования земельных участков

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- здания, строения, сооружения на земельных участках предоставленных для ведения садоводства (площадью - 0,12 га) и огородничества (площадью 0,06 га)*
- поля и участки для выращивания сельскохозяйственной продукции;
- земли занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.);
- здания, строения и сооружения сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства;
- теплицы, парники, оранжереи;
- питомники, цветочные хозяйства

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- лесозащитные полосы;
- линейные инженерные и транспортные коммуникации.

*в соответствии с решением №73 Совета муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» Ахтубинского района Астраханской области от 24.12.2010 г. «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам на территории муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» в новой редакции

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ.

П-1. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ IV – V КЛАССА ВРЕДНОСТИ

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования промышленных районов, узлов и площадок, включающих производственные предприятия, являющиеся источником шума, движения транспорта и других видов загрязнения окружающей среды.

Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости осуществляется только при соблюдении санитарных и экологических нормативов и требований.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1 Основные виды разрешенного использования:

- основные площадки производственных предприятий IV - V классов вредности различного профиля, имеющие санитарно-защитные зоны 100 м и 50 м, соответственно, согласно СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарные классификации предприятий, сооружений и иных объектов»;
- производственные базы и склады строительных и монтажных предприятий;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные мастерские;
- гаражи, стоянки хранения грузовых автомобилей, автобусов;
- объекты складского назначения различного профиля;
- автотранспортные предприятия;
- административно-офисные здания, конторы.

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- здания, строения, сооружения пожарной охраны;
- озеленение территории санитарно-защитных зон.
- гаражи боксового типа, малоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки.

1.3 Условно-разрешенные виды использования

- предприятия, нарушающие требования к застройке, по обслуживанию транспортных средств.
- автозаправочные станции различного типа;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

П-2. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования зоны населенного пункта с преимущественным спектром обслуживающих видов недвижимости, разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, связанных с удовлетворением периодических потребностей населения при ограничении жилых функций.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- производственные цеха различного профиля не выше V класса вредности, не являющиеся источниками шума, радиации;
- базы и склады строительных и монтажных предприятий;
- конторские здания с офисами организаций, фирм, компаний не выше 3 этажей;
- предприятия торговли;
- транспортно-экспедиционные агентства и фирмы;
- здания и сооружения коммунально-бытового обслуживания населения;
- бани и сауны, имеющие санитарно-защитную зону 100 м, согласно СанПиН 2.2.1./2.1.1.1020-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», п.7.1.12;
- объекты складского назначения различного профиля, хранилища;
- объекты оптовой торговли;
- отдельно стоящие гаражи различного вида, пристроенные гаражи, автостоянки;
- здания, строения, сооружения пожарной охраны;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- отделения участковые пункты милиции;
- инженерно-технические сооружений, имеющие расчетную санитарно-защитную зону не более 50 м

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки перед зданиями, строениями и сооружениями деловых, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты;

1.3 Условно-разрешенные виды использования:

- предприятия, нарушающие требования к застройке, по обслуживанию транспортных средств.
- автозаправочные станции различного типа;
- антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи.

П-3. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ ПО ОБРАБОТКЕ ПИЩЕВЫХ ПРОДУКТОВ

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования промышленных площадок по обработке пищевых продуктов, являющиеся источником физического и экологического загрязнения окружающей среды.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- промышленные объекты/площадки по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ не выше III класса вредности, имеющие санитарно-защитную зону не более 300 м, согласно СанПиН 2.2.1./2.1.1.1020-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», п.7.1.8;
- Бойни мелких животных и птиц;
- Скотоубойные объекты мощностью 50-500 тонн в сутки.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты складского хозяйства, специализированные хранилища;
- загоны для скота;
- помещения с холодильным оборудованием;
- открытые стоянки, гаражи.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок твердых бытовых отходов и иных объектов городского хозяйства, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

К зонам специального назначения отнесены также зоны военных и других объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим.

С-1. ЗОНА КЛАДБИЩ.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования кладбищ и установление территорий их влияния.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- закрытые кладбища и мемориальные комплексы;
- кладбища с погребением после кремации;
- сельские кладбища, имеющие санитарно-защитную зону 50 м;
- кладбища до 10 га, имеющие санитарно-защитную зону 100 м согласно СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы;
- временные павильоны торговли и обслуживания населения.

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- общественные туалеты;
- парковки.

С-2. ЗОНА ЗАЩИТНОГО ОЗЕЛЕНЕНИЯ.

Зона выделена для обеспечения правовых условий улучшения экологической обстановки населенного пункта и снижения неблагоприятного влияния производственных предприятий – источников негативного воздействия на окружающую среду.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- лесные массивы, лесополосы;
- санитарно-защитное озеленение;
- лесозащитные, ветрозащитные полосы;
- озеленение оврагов.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки для выгула собак;
- площадки для мусоросборников.
- общественные туалеты.

С-3. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования территорий населенного пункта, на которых размещаются объекты по транспортировке, обезвреживанию и переработке бытовых отходов.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- склады, свежего компоста;
- полигоны (кроме полигонов по обезвреживанию и захоронению токсичных отходов);
- усовершенствованные свалки;
- поля компостирования;
- поля ассенизации;
- сливные станции;
- мусороперезагрузочные станции;
- поля складирования и захоронения обезвреженных осадков (по сухому веществу).

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сопутствующие производства и технологические установки;
- озеленение территории санитарно-защитных зон и зон санитарной охраны;
- инженерно-планировочные сооружения, элементы и объекты инженерного благоустройства;
- здания строения и сооружения ведомственной охраны;
- административные здания;
- лаборатории;
- площадки для стоянки служебных автомобилей.

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

ИТ-1.ЗОНА ПОЛОСЫ ОТВОДА ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ.

В границах муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» представлена зона полосы отвода железных дорог. **Полоса отвода железных дорог** (далее – «полоса отвода») – земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, предназначенные

- для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей;
- линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

Размер полосы отвода определяется в соответствии с нормами и правилами проектирования отвода земель для железных дорог.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1 Основные виды разрешенного использования:

- Железнодорожные пути сообщения и непосредственно примыкающие к ним строения и сооружения (железнодорожное полотно, мосты, тоннели, виадуки, сигнальное оборудование, служебно-технические здания и т.д.);
- Железнодорожные подъездные пути, принадлежащие железным дорогам Министерства путей сообщения, а также железнодорожные подъездные пути, принадлежащие предприятиям, учреждениям и организациям других министерств и ведомств и расположенные вне территории (земель) этих предприятий, учреждений и организаций.

Условие: не допускается в местах расположения водопроводных и канализационных сетей, водозаборных сооружений и других инженерных коммуникаций строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений, проведение сельскохозяйственных работ.

Запрещается нарушать установленный порядок земле-, недро- и водопользования.

В полосе отвода в местах прилегания к сельхозугодиям не допускается разрастание травянистой сорной и древесно-кустарниковой растительности.

В местах прилегания к лесным массивам не допускается скопления сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов.

Выполнение работ по удалению травянистой сорной и древесно-кустарниковой растительности в пределах полосы отвода производится соответствующими подразделениями железных дорог.

- Станции со всеми зданиями, сооружениями энергетического, локомотивного, вагонного, путевого и грузового хозяйств, водоснабжения и канализации;
- Защитные и укрепительные насаждения;
- Служебные, жилые и культурно-бытовые помещения и иные сооружения, имеющие специальное назначение по обслуживанию железнодорожного транспорта;
- Размещение новых железнодорожных станций, путей, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;
- На основании проектов развития, утвержденных в установленном порядке. Пересечения новых линий и подъездных путей с другими железнодорожными линиями, трамвайными, троллейбусными линиями, магистральными улицами общегородского значения и скоростными городскими автомобильными дорогами, дорогами I - III категорий устраиваются только в разных уровнях, пересечения с

автомобильными дорогами IV - V категорий устраиваются в разных уровнях, если автодорога пересекает 2 главных пути;

- Скорость движения пассажирских поездов 120 км/час и более, интенсивность движения более 100 поездов в сутки.

1.3 Условно-разрешенные виды использования:

- Размещение сооружений, устройств и других объектов железной дороги на землях железнодорожного транспорта, расположенных в пределах населенных пунктов. Производится по согласованию с администрацией города. В местах организованного пешеходного движения через железнодорожные пути необходимо предусматривать устройства, обеспечивающие безопасность пешеходного перехода в соответствии с п. 8.4 СНиП 32-01-95. При интенсивном движении поездов, большой маневровой работе или при отстое вагонов должны предусматриваться пешеходные тоннели или мосты.
- Размещение инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в пределах полосы отвода.
- Размещение в пределах полосы отвода на условиях договора в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, на откосах выемок, постоянных заборах, строениях, устройствах и других объектах Федерального железнодорожного транспорта наружной рекламы юридических и физических лиц. Железные дороги осуществляют в пределах своей компетенции проверку состояния рекламы, размещаемой в полосе отвода.
- Пересечения железных дорог автомобильными дорогами и улицами.

***Примечание:** Условия строительства и эксплуатации указанных объектов определяются соглашением между их владельцами и железными дорогами в соответствии с нормативными актами администрации города, принимаемыми по согласованию с МПС России. К переходам газо-, нефте-, продуктопроводов и т. п. следует предъявлять требования как к участкам повышенной категории опасности.*

Прокладка трубопроводов любого назначения через тело земляного полотна дороги не допускается. Трубопроводы следует располагать под земляным полотном железной дороги вне горловины станций на расстоянии не менее 20 м от стрелочных переводов и других пересечений пути. Минимальное расстояние трубопровода до искусственного сооружения (мост, водопропускная труба и т.п.) устанавливается с учетом степени их опасности для нормальной эксплуатации железной дороги, но не менее 30 м.

Пересечения железных дорог с линиями электропередачи и связи, нефте-, газопроводами и другими наземными и подземными сооружениями должны выполняться с соблюдением соответствующих требований нормативных документов по проектированию и устройству этих сооружений.

В любых случаях должны предусматриваться предохранительные устройства, обеспечивающие безопасность и бесперебойность движения поездов.

Размещение в пределах полосы отвода не должно служить препятствием для нормального функционирования железнодорожного транспорта, ухудшать видимость, снижать уровень безопасности движения и экологическую чистоту объектов железнодорожного транспорта, а также должно отвечать другим специальным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации.

На неохраемых пересечениях в одном уровне должна быть обеспечена видимость, при которой водитель автомобиля, находящегося на расстоянии от переезда не менее указанных в табл. 10. СНиП 2.05.02-85, мог видеть приближающийся поезд не менее чем за 400 м, а машинист приближающегося поезда мог видеть середину переезда на расстоянии не менее 1000 м.

Земельный кодекс, ст. 90.

«Положение о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железных дорог», утв. приказом МПС РФ от 15.0.1999 г № 26Ц ;

«Положение о землях транспорта» (утв. постановлением СМ СССР от 8 января 1981 г. № 24 с изменениями от 8 октября 1990 г).

Постановление Правительства РФ от 01.12.1988 №1420

Федеральный закон от 10 января 2003 г. № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации»

СНиП 32-01-95 «Железные дороги колеи 1520 мм»

Отраслевые строительные нормы ОСН 3.02.01-97 «Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог» (утв. указанием МПС РФ от 24.11.1997 г. № С-1360-у)

ИТ-2. ЗОНА ИНФРАСТРУКТУРЫ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА.

Зона выделена для обеспечения правовых условий эксплуатации железных дорог, осуществление пассажирских и грузовых перевозок.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительных регламентов на земельные участки и объекты капитального строительства в этой зоне не распространяется. Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. Зона объектов железнодорожного транспорта предназначены для размещения объектов железнодорожного транспорта, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. При прокладке новых железнодорожных линий на территории населенного пункта и/или поселения, не допускается пересечение ими в одном уровне магистралей и проездов с интенсивным движением.

3. Территории населенного пункта и/или поселения, прилегающие к линиям железных дорог и автомагистралям, подлежат благоустройству и озеленению организациями, в ведении которых находятся полосы отчуждения указанных сооружений.

ИТ-3. ЗОНА ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона выделена для обеспечения правовых условий эксплуатации объектов транспортной инфраструктуры и линейно-кабельных сооружений. В соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительных регламентов на земельные участки и объекты капитального строительства в этой зоне не распространяется. Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. Зона инженерно-транспортной инфраструктуры предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов, а также для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи, объектов электросетевого хозяйства а также территорий, необходимых для их технического обслуживания и охраны.

2. В состав зоны инженерно-транспортной инфраструктуры включаются территории улично-дорожной сети, а также допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов).

3. Внутриквартальные проезды, подъездные пути предназначены для обеспечения транспортной связи с объектами, размещенными на внутриквартальной территории и разрабатываются в составе проекта планировки квартала. При размещении объекта, не предусмотренного ранее разработанным проектом планировки, подъездные пути и проезды, необходимые для строительства и эксплуатации объекта выполняются за счет застройщика. Проектная документация на строительство внеплощадочных подъездов и сооружений разрабатывается и согласовывается в составе документации на объект в целом.

4. При осуществлении работ по развитию улично-дорожной сети, других объектов транспортного назначения, финансируемых за счет средств федерального, регионального или местного бюджета, расходы по выносу из зон строительства инженерных сетей и коммуникаций, находящихся на балансе предприятий, организаций и учреждений, предусматриваются в рамках реализуемых проектов.

5. Территории зоны инженерно-транспортной инфраструктуры, как правило, относятся к территориям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного и трубопроводного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию зданий, строений и сооружений.

6. Строительство и реконструкция объектов дорожно-транспортной инфраструктуры (улиц, дорог, площадей, набережных, мостов, путепроводов, пешеходных и транспортных тоннелей, транспортных развязок) осуществляется на основе генерального плана населенного пункта и /или поселения, комплексной транспортной схемы развития всех видов пассажирского транспорта, схем организации дорожного движения транспорта с учетом перспективного развития уровня автомобилизации.

7. При разработке проектов улиц и площадей в их составе обязательным являются раздел: «Организация дорожного движения и подземные коммуникации». При реконструкции улиц и площадей предусматривается, если это необходимо, переустройство инженерных сетей.

3. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается.

4. Инженерные коммуникации проектируются в соответствии с генеральным планом поселения, схемой территориального планирования субъекта Российской Федерации, схемой территориального планирования Российской Федерации, а также планируемым размещением объектов капитального строительства федерального и регионального значения

5. Прокладка инженерных коммуникаций должна производиться, как правило, на территориях зоны инженерно-транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование уполномоченных государственных органов.

6. Проектирование и строительство инженерных коммуникаций осуществляется в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

7. При необходимости прокладки магистральной сети, не предусмотренной утвержденной градостроительной документацией, ее трассировка, условия проектирования и строительства должны рассматриваться органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности по представлению проектных материалов заказчиком.

8. При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям в проектах должны предусматриваться объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта.

9. Владельцы коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим (эксплуатируемым) им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в орган, уполномоченным в области градостроительной деятельности, документы об изменениях, связанных с их проектированием, строительством и эксплуатацией (исполнительная съемка).

10. При прокладке сетей заказчик обязан выполнить:

1) разбивку на местности осей прокладываемых трасс инженерных коммуникаций в соответствии с рабочими чертежами;

2) исполнительную съемку проложенных трасс инженерных коммуникаций до ввода их в эксплуатацию.

11. Проектная документация на строительство инженерных сетей разрабатывается по техническим условиям эксплуатирующих организаций на основании градостроительного плана земельного участка.

12. При разработке рабочей документации отдельной транзитной или магистральной коммуникации должен учитываться проект строительства, реконструкции, благоустройства улицы, по которой намечена прокладка сети, а также ранее разработанные или разрабатываемые проекты на размещение других инженерных сетей и объектов инженерной инфраструктуры.

13. Проектирование инженерных коммуникаций следует производить только на актуальной топографической основе М 1:500, выданной органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

14. Производство земляных работ, связанных с прокладкой инженерных сетей на территории поселения, выполняется в соответствии с утвержденной проектной документацией.

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ОУ-1. САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ЗОНЫ ИСТОЧНИКОВ ЗАГРЯЗНЕНИЯ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.

1. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома,
- ландшафтно-рекреационные зоны,
- зоны отдыха,
- территории курортов, санаториев и домов отдыха,
- территории 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.

2. 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.

3. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала,
- помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель),
- здания управления,
- конструкторские бюро,
- здания административного назначения,
- научно-исследовательские лаборатории,
- поликлиники,
- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа,
- бани, прачечные,
- объекты торговли и общественного питания,
- мотели, гостиницы,
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта,
- пожарные депо,
- местные и транзитные коммуникации,
- ЛЭП, электроподстанции,
- нефте- и газопроводы,
- артезианские скважины для технического водоснабжения,
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,

- канализационные насосные станции,
- сооружения оборотного водоснабжения,
- автозаправочные станции,
- станции технического обслуживания автомобилей.

4. Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

5. 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.

6. Размеры санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств, являющихся источниками физических факторов воздействия на население устанавливаются на основании акустических расчетов с учетом места расположения источников и характера создаваемого ими шума, электромагнитных полей, излучений, инфразвука и других физических факторов. Для установления размеров санитарно-защитных зон расчетные параметры должны быть подтверждены натурными измерениями факторов физического воздействия на атмосферный воздух.

7. Размеры санитарно-защитных зон определяются в соответствии с действующими санитарно-эпидемиологическими нормами допустимых уровней шума, электромагнитных излучений, инфразвука, рассеянного лазерного излучения и других физических факторов на внешней границе санитарно-защитной зоны.

8. В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) устанавливаются санитарные разрывы вдоль трассы высоковольтной линии, за пределами которых напряженность электрического поля не превышает 1 кВ/м.

Для вновь проектируемых ВЛ, а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к ВЛ:

- 20 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;
- 30 м - для ВЛ напряжением 500 кВ;
- 40 м - для ВЛ напряжением 750 кВ;
- 55 м - для ВЛ напряжением 1150 кВ.

При вводе объекта в эксплуатацию и в процессе эксплуатации санитарный разрыв должен быть скорректирован по результатам инструментальных измерений.

9. Установление размера санитарно-защитных зон в местах размещения передающих радиотехнических объектов проводится в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот.

ОУ-2. САНИТАРНЫЕ РАЗРЫВЫ ДО ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ.

Согласно СНиП 2.07.01-89* жилую застройку необходимо отделять от железных дорог санитарно-защитной зоной шириной 100 м, считая от оси крайнего железнодорожного пути.

При размещении железных дорог в выемке или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий, обеспечивающих требования СНиП П-12-77, ширина санитарно-защитной зоны может быть уменьшена, но не более чем на 50 м.

В санитарно-защитной зоне, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать:

- автомобильные дороги,
- гаражи,
- стоянки автомобилей,
- склады,
- учреждения коммунально-бытового назначения.

Не менее 50% площади санитарно-защитной зоны должно быть озеленено.

Ширину санитарно-защитной зоны до границ садовых участков следует принимать не менее 50 м.

Согласно Правилам установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог, утвержденных постановлением Правительства РФ от 12.10.2006 № 611, в целях безопасности движения железнодорожного транспорта и эксплуатации его инфраструктуры, земельные участки вдоль полосы отвода железной дороги могут быть включены в границы охранных зон железной дороги.

В границах охранных зон могут быть установлены запреты или ограничения на осуществление следующих видов деятельности:

а) строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;

б) распашка земель;

в) выпас скота;

г) выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

СНиП 2.07.01-89*

Постановлением Правительства РФ от 12.10.2006 № 611

ФЗ-17 от 10.01.2003 г. «О железнодорожном транспорте в РФ»

ОУ-3. ОХРАННАЯ ЗОНА ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫХ СЕТЕЙ

1. В соответствии с законодательством Российской Федерации газораспределительные сети относятся к категории опасных производственных объектов, что обусловлено взрыво- и пожароопасными свойствами транспортируемого по ним газа.

2. Любые работы в охранных зонах газораспределительных сетей производятся при строгом выполнении требований по сохранности вскрываемых сетей и других инженерных коммуникаций, а также по осуществлению безопасного проезда специального автотранспорта и прохода пешеходов.

3. На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения). Юридическим и физическим лицам, являющимися собственниками, владельцами или пользователями земельных участков, расположенных в пределах охранных зон газораспределительных сетей, либо проектирующих объекты жилищно-гражданского и производственного назначения, объекты инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, либо осуществляющих в границах указанных земельных участков любую хозяйственную деятельность запрещается:

- а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- ж) разводить огонь и размещать источники огня;
- з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
- л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

4. Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные в пункте 3, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранный зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.

5. Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная пунктами 3 и 4, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.

6. Утверждение границ охранных зон газораспределительных сетей и наложение ограничений (обременений) на входящие в них земельные участки, указанных в пунктах 3, 4 и 5, производятся на основании материалов по межеванию границ охранный зоны органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по согласованию с собственниками, владельцами или пользователями земельных участков - для проектируемых газораспределительных сетей и без согласования с указанными лицами - для существующих газораспределительных сетей.

7. Решение органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации об утверждении границы охранный зоны и наложении ограничений (обременений) на входящие в нее земельные участки является основанием для проведения кадастровых работ по формированию

частей земельных участков, входящих в охранную зону, их государственному кадастровому учету с присвоением учетных кадастровых номеров в Едином государственном реестре земель и государственной регистрации обременений в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Правила охраны газораспределительных сетей, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878
СП 42-101-2003
СНиП 42-01-2002

СТАТЬЯ 27. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ)

В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия. Решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта таких объектов принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия.

2. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, на которые распространяются ограничения по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя, определяются следующими нормативными правовыми актами:

- ст. 99 Земельного кодекса РФ;
- ФЗ от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- ФЗ от 14.01.1993 г. № 4292-1 «Об увековечивании памяти погибших при защите Отечества»;
- Постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2008 г. N 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» и др..

3. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2008 года №315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: *охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта*. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия, порядок разработки которого, требования к режиму использования земель в границах данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений. **Зона охраняемого природного ландшафта** - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

4. Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и

объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

5. В целях обеспечения сохранности воинских захоронений в местах, где они расположены, органами местного самоуправления устанавливаются охранные зоны и зоны охраняемого природного ландшафта в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации. Проекты планировки, застройки и реконструкции городов и других населенных пунктов, строительных объектов разрабатываются с учетом необходимости обеспечения сохранности воинских захоронений. Строительные, земляные, дорожные и другие работы, в результате которых могут быть повреждены воинские захоронения, проводятся только после согласования с органами местного самоуправления.

6. Контроль за соблюдением дополнительных градостроительных регламентов по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя определяется в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

7. Администрация муниципального образования «Поселок Верхний Баскунчак» обеспечивает контроль за соблюдением дополнительных градостроительных регламентов по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя путем участия

- в согласовании:
 - а) планов земельных участков на стадии их формирования и предоставления для нового строительства, реконструкции;
 - б) проектной документации;
- инспекциях на объектах, где проводятся строительные изменения;
- комиссиях по приемке в эксплуатацию завершающих строительством объектов.

Список объектов культурного наследия, подлежащих государственной охране как памятники истории и культуры регионального назначения

№	Наименование памятника	Местоположение
1	Памятник на Братской могиле воинам Советской Армии, погибшим в 1942 г.	пост передачи севернее 500 м от ж/д
2	Братская могила воинов Советской Армии, погибших в ВОВ в 1942 г.	у переезда на восток 400 м
3	Братская могила моряков, погибших в ВОВ	413 км, 200 м от ж/д на восток
4	Братская могила воинов Советской Армии, погибших в ВОВ в 1942 г.	в 5 км от п. Верхний Баскунчак на юго-восток
5	Могила неизвестного летчика, погибшего в 1942 году	5 км от поселка Верхний Баскунчак по дороге в с. Болхуны
6	Памятник погибшим в годы ВОВ	Привокзальная площадь
7	Памятник на братской могиле, погибшим в годы ВОВ и Гражданской войны	Привокзальная площадь
8	Могила Кротюк А.И. – связистки, погибшей в 1942 году	кладбище
9	Памятник на могиле неизвестному солдату, погибшему в ВОВ	кладбище
10	Памятник на могиле неизвестного железнодорожника, погибшего в ВОВ	кладбище
11	Памятник павшим вагонникам в ВОВ	Сквер напротив вагонного депо
12	Памятник на могиле неизвестному солдату, погибшему в ВОВ	Севернее разъезда «Шунгули» на 2 км 100 м на запад от ж/д