

Правила землепользования и застройки городского поселения г. Серафимович Серафимовичского муниципального района Волгоградской области
Проект местного нормативного правового акта

Содержание

ЧАСТЬ I ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ Г. СЕРАФИМОВИЧ И ВНЕСЕНИЕ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1 Общие положения

Статья 1 Основные понятия и определения, используемые в Правилах

Статья 2 Основания и цели введения, назначение и состав Правил

Статья 3 Градостроительное зонирование городского поселения г. Серафимович, градостроительные регламенты и их применение

Статья 4 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Статья 5 Ответственность за нарушения Правил

Глава 2 Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления на основе градостроительного зонирования

Глава 2.1 Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

Статья 6 Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

Статья 7 Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

Глава 2.2 Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

Статья 8 Лица, осуществляющие землепользование и застройку и их действия

Статья 9 Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку.

Статья 10 Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского поселения г. Серафимович

Глава 2.3 Резервирование и изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд

Статья 11 Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд

Статья 12 Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

Глава 2.4 Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель

Статья 13 Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков. Право владения и пользования земельным участком

Статья 14 Особенности предоставления сформированных земельных участков

Глава 2.5 Строительные изменения недвижимости

Статья 15 Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

Статья 16 Подготовка проектной документации

Статья 17 Разрешение на строительство

Статья 18 Строительство, реконструкция

Статья 19 Разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию

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

Статья 20 Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 21 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

Статья 22 Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Глава 4 Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 23 Общие положения о планировке территории

Статья 24 Градостроительные планы земельных участков

Глава 5 Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 25 Общие положения о публичных слушаниях

Статья 26 Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил

Статья 27 Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

Глава 6 Внесение изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 28 Действие Правил по отношению к Генеральному плану города Серафимович, документации по планировке территории

Статья 29 Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

Статья 30 Порядок внесения изменений в Правила

Глава 7 Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Статья 31 Установление публичных сервитутов

ЧАСТЬ II КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Статья 32 Карта градостроительного зонирования территории городского поселения г. Серафимович

Статья 33 Карта зон с особыми условиями использования территории (санитарно-защитных зон и водоохранных зон)

ЧАСТЬ III ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 34 Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории городского поселения г. Серафимович

Статья 35 Градостроительные регламенты территориальных зон по видам разрешенного использования недвижимости

Статья 36 Описание ограничений по памятникам истории и культуры

Статья 37 Описание ограничений по экологическим, водоохранным и санитарно-эпидемиологическим условиям использования земельных участков зданий, строений и сооружений

Статья 38 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ Г. СЕРАФИМОВИЧ СЕРАФИМОВИЧСКОГО МУНИЦИПАЛЬ- НОГО РАЙОНА ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ.

Правила землепользования и застройки городского поселения г. Серафимович (далее – Правила) являются правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Волгоградской области, Серафимовичского муниципального района, Уставом городского поселения г. Серафимович, Генеральным планом города Серафимович, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского поселения, его окружающей среды и рационального использования природных и территориальных ресурсов.

ЧАСТЬ I ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЕ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1 Общие положения

Статья 1 Основные понятия, используемые в Правилах

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

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

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

земельный участок как объект градостроительной деятельности – это часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами, на который и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов капитального строительства, зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, или которая предназначена для размещения указанных объектов;

земельные участки индивидуального жилищного строительства – земельные участки, используемые для возведения и обслуживания индивидуальных жилых домов, хозяйственных строений и сооружений при них, а также для выращивания плодово-ягодных и овощных культур, если позволяет размер предоставляемого земельного участка.

земельные участки личного подсобного хозяйства – земельные участки, предоставленные гражданам, прежде всего, для сельскохозяйственного использования: под сад, огород, выращивание продовольственных культур, разведения животных.

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

акт приемки – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, 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;

изменение недвижимости – изменение вида (видов) использования земельного участка или строения, или сооружения на нем, строительство новых, реконструкция, пере-

мещение или снос существующих строений или сооружений, иные действия при подготовке и осуществлении строительства, изменения размеров земельного участка.

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);

виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, использования объектов недвижимости, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов недвижимости в статье 35 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

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

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе проекта межевания или в виде отдельного документа содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, 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;

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;

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

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);

линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

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 и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

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

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;

отклонения от Правил - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его 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;

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

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

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;

собственники земельных участков - лица, лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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 пожизненного наследуемого владения.

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

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

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;

технические регламенты – документы, которые приняты в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации. До принятия технических регламентов действуют существующие нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании;

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

зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения. Зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

Статья 2 Основания и цели введения, назначение и состав Правил

1 Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в городском поселении г. Серафимович 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, для: 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 введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- обеспечение условий для реализации планов и программ развития городской территории, 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 городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3 Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- практической реализации градостроительного зонирования территории города Серафимович и выполнению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению городской территории 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 городской территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

4 Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
- иными нормативными правовыми актами городского поселения г. Серафимович по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5 Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории городского поселения г. Серафимович.

6 ГрК РФ устанавливает состав и содержание Правил землепользования и застройки. Правила землепользования и застройки города включают в себя:

Часть I **Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений.**

Часть II **Карты градостроительного зонирования (картографические документы)**

Часть III **Градостроительные регламенты**

Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесение в них изменений представляется в форме текста правовых и процедурных норм и включает в себя следующие положения;

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Части II и III Правил – Картографические документы и градостроительные регламенты содержат карты градостроительного зонирования и описание градостроительных регламентов по основным, условно разрешенным и вспомогательным видам разрешенного использования недвижимости и предельным значениям параметров разрешенного изменения недвижимости, а также описания дополнительных ограничений по условиям охраны памятников истории, культуры и экологическим условиям.

Статья 3 Градостроительное зонирование городского поселения г. Серафимович, градостроительные регламенты и их применение

1 Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая Генеральный план города Серафимович, 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.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- состоящих в едином государственном реестре объектов культурного наследия недвижимых объектов культурного наследия и вновь выявленных объектов, представляющих 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 объектах культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- занятые линейными объектами (транспортных и инженерно-технические коммуникаций, в том числе железных дорог, автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами. земель запаса, земель особо

охраняемых природных территорий. сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

2. В соответствии с градостроительным зонированием на территории городского поселения г. Серафимович. установлены территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории, которые отображены в графическом виде. Карта градостроительного зонирования городского поселения г. Серафимович Волгоградской области включает в себя два вида карт :

- карту градостроительного зонирования городского поселения г. Серафимович Волгоградской области в части границ территориальных зон (статья 32);
- карту границ зон с особыми условиями использования территорий города Серафимович Волгоградской области по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям (статья 33).

3. На карте градостроительного зонирования территории городского поселения г. Серафимович (статья 32) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (статья 35).

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 в соответствии со ст. 34 Градостроительного кодекса РФ по:

- центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- административным границам городского поселения;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены преимущественно в привязке к границам базисных кварталов земельного кадастра городского поселения.

Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, определены по условным линиям в привязке к границам функциональных зон Генерального плана г.Серафимович. Границы территориальных зон, установленных в привязке к условным линиям могут уточняться в документации по планировке территории и в иных документах в соответствии с законодательством Российской Федерации с последующим внесением соответствующих изменений в Правила.

4. На карте зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений, по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям (статья 33) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны 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. Изложение указанных ограничений содержится в статье 37 настоящих Правил.

5. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах статей 32,33, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам статьей 35, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статье 37 настоящих Правил.

6 Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам статьи 35 настоящих Правил;
- ограничениям по экологическим, водоохранным и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 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 в части видов разрешенного использования недвижимости (статья 35 настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а 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;
- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках статьи 35 настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

8. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право 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 при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами городского поселения г. Серафимович. Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 17 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 15 настоящих Правил);
- при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в уполномоченный орган (лицу), уполномоченному в сфере обеспечения градостроительной деятельности городского поселения, который в установленном порядке и в установленный срок проводит процедуры реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;
- собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 26 настоящих Правил.

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

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;
- минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;
- предельную максимальную высоту построек;
- максимальный процент застройки участка (отношение площади участка, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участка).

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

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

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.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), 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 статьи 26 настоящих Правил.

Статья 4 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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 городского поселения г. Серафимович (далее администрация городского поселения) обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;
- помещения Правил в сети «Интернет»;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органах местного самоуправления и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в городском поселении г. Серафимович;
- предоставления уполномоченным лицом (органом) в сфере обеспечения градостроительной деятельности городского поселения физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

Статья 5 Ответственность за нарушение Правил

Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации (ст.58 ГрК РФ).

Глава 2 Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления на основе градостроительного зонирования

Глава 2.1 Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

Статья 6 Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

3. 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:

1) имеют виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 35 настоящих Правил);

2) имеют виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 35 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статье 37 настоящих Правил;

3) 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 статьей 35 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

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

4. Правовым актом главы городского поселения производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования, (статья 32) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов, может быть придан статус несоответствия Правилам

Статья 7 Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 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 подпунктах 2, 3, части 3 статьи 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 (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 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.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают 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.

Глава 2.2 Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

Статья 8 Лица, осуществляющие землепользование и застройку и их действия

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные правовые акты администрации городского поселения регулируют:

1) обращения физических и юридических лиц в администрацию городского поселения с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и осуществлении действий по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

2) действия физических и юридических лиц, осуществляющих текущее использование земельных участков, иных объектов недвижимости, а также подготавливающих проектную документацию и осуществляющих в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

3) возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);

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

2. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

Если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), или объединение земельных участков в один земельный участок, или изменение общей границы земельных участков подготовка документации по планировке территории не требуется. В этом случае осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

Статья 9 Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку

1. К органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

1) администрация городского поселения (уполномоченные главой администрации городского поселения структурные подразделения администрации (лицо);

2) иные уполномоченные органы в соответствии с законодательством Российской Федерации и Волгоградской области.

2. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности уполномоченного органа (лица) в сфере обеспечения градостроительной деятельности городского поселения, входит:

- подготовка для главы администрации городского поселения, представительного органа местного самоуправления, Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского поселения г.Серафимович Серафимовичского муниципального района Волгоградской области (далее комиссия) регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;

- согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;

- подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 24 настоящих Правил;

- выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, если иное не предусмотрено правовыми актами городского поселения г. Серафимович;

- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории, сведений и материалов уполномоченными органами по ведению информационных систем обеспечения градостроительной деятельности;

- организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об уполномоченном органе, либо должностной инструкцией.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа (лица) местного самоуправления, уполномоченного в области экономики администрации городского поселения г. Серафимович, входит:

- координация разработки проектов планов и программ социально-экономического развития городского поселения город Серафимович в соответствии с настоящими Правилами;
- разработка и детализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций;
- разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа в соответствии с настоящими Правилами;
- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об уполномоченном органе.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления (либо лица), уполномоченного в области управления городским имуществом и земельными ресурсами входит:

- предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;
- участие в разработке и осуществлении городской земельной политики и программ земельной реформы путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;
- обеспечение организации и проведения торгов - аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава муниципальных земель;
- согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд;
- осуществление контроля за использованием и охраной земель;
- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об уполномоченном органе, либо должностной инструкцией.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления (либо лица), уполномоченного в области ведения правовой работы входит:

- подготовка проектов правовых актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил;
- обеспечение правовой информацией по вопросам землепользования и застройки структурных подразделений администрации городского поселения г. Серафимович;
- предоставление Комиссии по землепользованию и застройке заключений по вопросам ее деятельности;
- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об уполномоченном органе.

Статья 10 Комиссия по землепользованию и застройке городского поселения г. Серафимович

1. Комиссия является постоянно действующим экспертно-консультативным органом при главе городского поселения г. Серафимович и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил. Комиссия формируется на основании постановления (распоряжения) главы городского поселения г. Серафимович и осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия:

- представляет на проверку органам местного самоуправления проект Правил землепользования и застройки, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану г. Серафимович;
- рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 26 настоящих Правил;
- рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 26 настоящих Правил;
- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьями 25-27 настоящих Правил;
- подготавливает главе администрации поселения заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения 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 административных органов городского поселения касающихся вопросов землепользования и застройки;
- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3. Состав Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки и ее численность, регламент работы устанавливается действующим законодательством, Постановлением (распоряжением) главы городского поселения г. Серафимович.

4. 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 2.3 Резервирование и изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд

Статья 11 Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Волгоградской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского поселения г. Серафимович.

2. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе при существовании следующих условий:

- доказанном наличии соответствующих муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;

- доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами городского поселения г. Серафимович которые могут быть основаниями для резервирования, изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- а) объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

- б) автомобильных дорог общего пользования в границах городской черты, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах городской черты.

4. Решение о резервировании, изъятии объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных в порядке, установленном законодательством.

Статья 12 Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Основанием для принятия правовых актов о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

- документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);

- проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы резервируемых земельных участков.

2. В соответствии с градостроительным законодательством:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, Волгоградской области, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд;

- собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

3. Принимаемый по основаниям, определенном законодательством, правовой акт о резервировании должен содержать:

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

- подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;

- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

- карту, отображающую границы резервирования земельных участков в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
- перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

4. Правовой акт о резервировании должен предусматривать:

- срок резервирования;
- возможность выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;
- компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования

Глава 2.4 Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель

Статья 13 Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков. Право владения и пользования земельным участком

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством, нормативными правовыми актами городского поселения г. Серафимович и Серафимовичского муниципального района.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава муниципальных земель, предусматривает процедуры к случаям установления:

- 1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов;
- 2) прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями);
- 3) прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися;
- 4) земельных участков, прав аренды земельных участков после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями конкурсов на право реконструкции застроенных территорий и строительства на свободных от застройки территорий;
- 5) прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения временных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися.

Статья 14 Особенности предоставления сформированных земельных участков

1. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных домов прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательством. Указанные права:

- предоставляются бесплатно – в случаях, когда площадь сформированных земельных участков не превышает площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов;

- предоставляются бесплатно решениями Главы городского поселения, принимаемыми по рекомендации уполномоченного органа на распоряжение земельными участками при утверждении градостроительных планов земельных участков - в случаях, когда площадь сформированных земельных участков превышает площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов.

2. Порядок предоставления сформированных земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными правовыми актами городского поселения г. Серафимович и Серафимовичского муниципального района. Права на земельные участки, сформированные из состава государственных, муниципальных земель предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах – аукционах, конкурсах.

В случае, когда торги признаны несостоявшимися по причине поступления только одной заявки, глава городского поселения, либо уполномоченный орган (лицо) по распоряжению земельными участками может принять решение о предоставлении прав аренды на земельный участок заявителю, направившему единственную заявку, при условии:

- объявления повторного проведения торгов;
- соответствия единственной заявки условиям повторного проведения торгов;
- опубликования в печати указанного решения не позднее 5 дней со дня его принятия.

Если иное не определено законодательством и не определено в муниципальном правовом акте о проведении торгов, победитель торгов вправе самостоятельно принять решение о форме права (собственности, или аренды) на земельный участок, который ему предоставляется.

3. Порядок предоставления прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения временных объектов для обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – правовыми актами Главы городского поселения г. Серафимович..

Глава 2.5 Строительные изменения недвижимости

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации по осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

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, имеющие права на земельные участки, на которых расположены указанные объекты и правами на сам объект недвижимости, 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 17 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним - частью 3 настоящей статьи.

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 случаях предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Градостроительным Кодексом Волгоградской области, нормативно- правовым актом главы администрации Волгоградской области.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 17 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости.

Статья 16 Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством.

2. Проектная документация – документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

3. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

4. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание на проектирование, выдаваемое застройщиком (заказчиком) подрядчику на проектирование. Задание должно включать:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 24 настоящих Правил и требованиями исходно-разрешительной документации, с указанием подрядчику на проектирование об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка (в том числе технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);
- результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;
- иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

6. Технические условия подготавливаются:

- при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки;

- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить строительство, реконструкцию принадлежащих им объектов.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу уполномоченного органа или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

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

7. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами

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

- 1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

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

- 3) архитектурные решения;

- 4) конструктивные и объемно-планировочные решения;

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

- 6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

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

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;

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

10) проектно-сметная документация объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

11) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

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

8. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

- результатами инженерных изысканий;

- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

9. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

10. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства.

Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства. При этом если в результате несоответствия проектной документации требованиям технических регламентов, материалам инженерных изысканий причинен вред жизни, здоровью физических лиц или имуществу физических или юридических лиц, государственному и муниципальному имуществу, окружающей среде, лицу, осуществившее подготовку проектной документации, обязано в полном объеме возместить причиненный вред.

Статья 17 Разрешение на строительство

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

2. В границах городского поселения г. Серафимович разрешение на строительство выдается от имени органов местного самоуправления уполномоченным органом (лицом) в сфере обеспечения градостроительной деятельности городского поселения г. Серафимович. Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Волгоградской области применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в муниципальной собственности, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);

- которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации, Волгоградской области для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация на строительство подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

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

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и федеральным законом «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»:

а) государственная экспертиза проектной документации всех видов (включая государственную историко-культурную экспертизу) проводится федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственным ему государственным учреждением;

б) предметом государственной экспертизы проектной документации является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий;

в) срок проведения государственной экспертизы проектной документации определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать три месяца;

г) результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

д) порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
 - пояснительная записка;
 - схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;
 - схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных градостроительной документацией по планировке территории - применительно к линейным объектам;
 - схемы, отображающие архитектурные решения;
 - сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
 - проект организации строительства;
 - проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;
- 4) положительное заключение государственной экспертизы – применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- 5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 22 настоящих Правил);
- 6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

6. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;

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

7. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 4 и 5 настоящей статьи документов.

8. Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган (лицо) городского поселения г.Серафимович в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

- проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

9. Разрешение на строительство по заявлению застройщика может выдаться на отдельные этапы строительства, реконструкции, капитального ремонта.

10. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

11. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

12. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

13. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в уполномоченный орган, или иной орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

14. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство может быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

15. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

16. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 18 Строительство, реконструкция

1. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства могут осуществляться физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Волгоградской области (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
- 5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержден-

ной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

- государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 9 настоящей статьи;

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 10 настоящей статьи.

9. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 8 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

В границах городского поселения г. Серафимович государственный строительный надзор осуществляется:

- уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,
- уполномоченным органом исполнительной власти Волгоградской области.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Волгоградской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в предыдущей части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования, которых нарушены, а также устанавливается срок уст-

ранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

10. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других

строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

Статья 19 Разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию

1. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется в соответствии со ст.55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

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

4. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

5. До 1 января 2015 года не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства.

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

Статья 20 Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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 городского поселения г. Серафимович.

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, сооружений;

- собственники зданий, строений, 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, расположены 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 вид 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.

Статья 21 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1 Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (разрешение на условно разрешенный вид использования) направляет заявление о предоставлении указанного разрешения в администрацию городского поселения (Комиссию по землепользованию и застройке городского поселения г. Серафимович).

Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при подготовке документации о планировке территории;
- при подготовке проектной документации строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;
- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

2 Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке, установленном настоящими Правилами в соответствии с Положением о публичных слушаниях, утвержденным Серафимовичским городским Советом.

3 Комиссия, по результатам рассмотрения заявки на своем заседании и на основании заключения о результатах публичных слушаний осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе городского поселения

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охране и использованию объектов культурного наследия и иных компетентных по предмету заявления органов. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в Комиссию в течение 14 дней со дня поступления запроса.

В заключениях дается оценка намерений Заявителя, указанных в Заявлении в части:

- соответствия настоящим Правилам;
- возможности соблюдения технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- возможности ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования.

4. На основании указанных в п.3 рекомендаций, глава городского поселения принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию.

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Статья 22 Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1 Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляет заявление об его предоставлении в Комиссию.

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка или объекта характеристик, препятствующих эффективному использованию земельного участка или объекта без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2 Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства аналогичен порядку, предусмотренному ст.21

Глава 4 Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 23 Общие положения о планировке территории

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

2 Подготовка документации по планировке территории может осуществляться по решению:

- органа администрации Волгоградской области, уполномоченного в области градостроительной деятельности о подготовке документации по планировке территории в случаях решения вопросов об определении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства соответственно регионального значения;
- органов местного самоуправления поселения, - о подготовке документации по планировке территории в случаях определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, а также в случаях выделения из состава государственных и муниципальных земель земельных участков для предоставления их

физическим и юридическим лицам для строительства, выделения земельных участков под многоквартирными домами в существующей застройке.

Инициаторами разработки документации по планировке территории могут выступать органы местного самоуправления, юридические или физические лица, заинтересованные в предоставлении земельного участка под строительство.

В случае разработки документации по планировке территории по инициативе физических и юридических лиц указанный вид работы производится за их счет. Выполнение такой работы не влечет за собой обязательства органов местного самоуправления по предоставлению земельных участков физическим и юридическим лицам - инициаторам разработки документации по планировке территории.

3. Документация по планировке территории подготавливается применительно к застроенным или подлежащим застройке территориям.

В случаях установления границ земельных участков на незастроенных и не предназначенных для строительства территориях подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством с учетом документов территориального планирования.

В таких случаях органы местного самоуправления уведомляют уполномоченный орган в области градостроительной деятельности Волгоградской области о подготовке документации по планировке территории.

4. В случаях если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется, а подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством с учетом норм законодательства о градостроительной деятельности по планировке территории.

В указанных случаях:

1) должны выполняться требования, установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации:

а) размеры образованных земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренные градостроительным регламентом;

б) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку;

в) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны, определенной картой градостроительного зонирования в составе правил землепользования и застройки;

2) землеустроительная документация до ее утверждения подлежит проверке на соответствие указанным в пункте 1 настоящей части требованиям, осуществляемой уполномоченным органом (лицом) в области градостроительной деятельности

5. Документация по планировке территории может подготавливаться в виде:

1) проектов планировки территории без проектов межевания в составе проектов планировки;

2) проектов планировки с проектами межевания в составе проектов планировки и с проектами градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания;

3) проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания.

6. Состав, порядок подготовки, согласования, публичного обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления городского поселения до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, в соответствии с действующим законодательством РФ и нормативными правовыми актами органа местного самоуправления.

Статья 24 Градостроительные планы земельных участков

1 Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

2. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется:

- в составе проектов межевания территории - в случаях не разделенных на земельные участки территорий или в случаях, когда планируется изменить ранее установленные границы земельных участков;

- в виде отдельных документов - в случаях, когда на ранее сформированных земельных участках планируется осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

Утвержденные в установленном порядке градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства.

3 Глава городского поселения своим решением определяет орган (лицо), уполномоченный(ое) на подготовку, регистрацию градостроительных планов земельных участков и на предоставление их на утверждение Главе городского поселения, а также на выдачу градостроительных планов земельных участков юридическим и физическим лицам

4. В градостроительных планах земельных участков:

- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;
- фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;
- фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;
- содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;
- содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;
- содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;
- фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

5. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;
- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;
- принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
- выдачи разрешений на строительство;
- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Глава 5 Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 25 Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с законодательством Российской Федерации, Волгоградской области, Положением о публичных слушаниях, утверждаемым Серафимовичским городским Советом., 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 администрацией городского поселения г. Серафимович решений по землепользованию и застройке.

3. Глава администрации городского поселения при получении от органа местного самоуправления (лица) уполномоченного в сфере обеспечения градостроительной деятельности проекта правил землепользования и застройки территорий принимает решение о проведении публичных слушания в срок не позднее чем через 10 дней со дня получения такого проекта.

4. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом Положением о публичных слушаниях, утверждаемом Серафимо-

вичским городским Советом с учетом положений Градостроительного кодекса РФ, в случаях:

- согласования документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания,;
- 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 иных изменений в настоящие Правила.

5. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу комиссии по землепользованию и застройке структурными подразделениями администрации городского поселения.

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

- публикации в местных газетах;
 - объявления по радио и/или телевидению;
 - объявления на официальном сайте администрации городского поселения г. Серафимович;
 - вывешивание объявлений в зданиях администраций и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.
- Оповещение должно содержать следующую информацию:
- характер обсуждаемого вопроса;
 - дата, время и место проведения публичного слушания;
 - дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

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

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

8 Правила землепользования и застройки территорий утверждаются представительным органом местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки территорий являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение комиссии о результатах таких публичных слушаний.

Представительный орган местного самоуправления (Серафимовичский городской Совет) по результатам рассмотрения проекта правил землепользования и застройки территорий и обязательных приложений к нему может утвердить правила землепользования и застройки территорий или направить проект правил землепользования и застройки территорий главе городского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

Статья 26 Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил

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

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 городского поселения. 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 трех дней после регистрации заявления, уполномоченный орган (лицо) в сфере обеспечения градостроительной деятельности 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 (статья 33 настоящих Правил).

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, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- непричинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в уполномоченный орган 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 подготавливает письменное заключение по заявлению.

Комиссия подготавливает и направляет Главе городского поселения г. Серафимович 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 с учетом непричинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования принимается Главой городского поселения 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 городского поселения г. Серафимович ;
- допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

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 городского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается Главой городского поселения не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

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

Статья 27 Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается законодательством Российской

Федерации и Волгоградской области, и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами.

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

- уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);

- на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

- подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

3. Публичные слушания организует и проводит Комиссия по землепользованию и застройке.

Правом на обсуждение документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

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

- документам территориального планирования в части решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

- требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

- градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

- техническим регламентам, в том числе требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

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

- требованиям к земельным участкам многоквартирных домов, которые могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;

- требованиям, предъявляемым к градостроительным планам земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия

информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

- иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

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

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

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

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

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

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

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

Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей городского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом городского поселения и (или) нормативными правовыми актами представительного органа городского поселения и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 17 часов местного времени.

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

6. Во время проведения публичного слушания ведется протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его Главе городского поселения.

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

Глава городского поселения с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение:

- об утверждении документации по планировке территории,

- о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии,

- об отклонении документации по планировке территории.

7. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

Основанием для судебного рассмотрения помимо вопросов, определенных пунктом 4 настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

Глава 6 Внесение изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 28 Действие Правил по отношению к Генеральному плану города Серафимович, документации по планировке территории

После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления городского поселения г. Серафимович по представлению соответствующих заключений уполномоченного органа (лица) в сфере обеспечения градостроительной деятельности, комиссии по землепользованию и застройке могут принимать решения о:

- подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план города Серафимович с учетом и в развитие настоящих Правил;
- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;
- подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

Статья 29 Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления городского поселения г. Серафимович, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Волгоградской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основаниями для рассмотрения главой городского поселения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки территорий являются:

- 1) несоответствие правил землепользования и застройки территорий Генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие Генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки территорий в комиссию направляются:

- 1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки территорий могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- 2) органами исполнительной власти Волгоградской области в случаях, если правила землепользования и застройки территорий могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
- 3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки территорий могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
- 4) органами местного самоуправления городского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки территорий на соответствующих территории поселения;
- 5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки территорий земель-

ные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями представительного органа.

Статья 30 Порядок внесения 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, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю комиссии по землепользованию и застройке.

2. Комиссия в течение 30 дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки территорий осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки территорий или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации городского поселения..

3 Публичные слушания по предложениям об изменении Правил землепользования и застройки городского поселения проводятся Комиссией в порядке определяемом настоящими Правилами (в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами городского поселения).

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.

4 Глава городского поселения с учетом рекомендаций подготовленных по итогам публичных слушаний, содержащихся в заключении комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки территорий или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации городского поселения направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления - Серафимовичский городской Совет.

5 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.

Глава 7 Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Статья 31 Установление публичных сервитутов

1. Администрация городского поселения г. Серафимович имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежа-

щим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе.

2. 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.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, иными правовыми актами.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Карта градостроительного зонирования городского поселения представлена в виде картографического документа, прилагаемого к настоящему разделу и являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте отображены границы территориальных зон и памятники истории и культуры.

Карта зон с особыми условиями использования представлены в форме картографических документов, прилагаемых к настоящему разделу и являющихся неотъемлемой частью настоящих Правил

Статья 32 Карта градостроительного зонирования территории городского поселения г. Серафимович

Статья 33 Карта зон с особыми условиями использования (санитарно-защитных и водоохранных).

Карта зон с особыми условиями использования представлены в форме картографических документов, прилагаемых к настоящему разделу и являющихся неотъемлемой частью настоящих Правил

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 34 Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования городского поселения г. Серафимович

На карте градостроительного зонирования территории городского поселения г. Серафимович выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения
территориальных зон

Наименование территориальных зон

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж – 1А	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж – 1Б	Зона застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения личного подсобного хозяйства
Ж – 2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 3-х этажей включительно)
Ж – 3	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
Ж – 4	Зона развития жилой застройки

ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Ц – 1	Зона обслуживания. деловой и коммерческой активности городского центра
Ц – 2	Зона объектов коммерческого назначения и торговли
Ц – 3А	Зона объектов здравоохранения и социального обеспечения
Ц – 3Б	Зона объектов учебного и научного и назначения
Ц – 3В	Зона спортивно-зрелищных объектов
Ц – 3Г	Зона объектов религиозного назначения;
Ц – 3Д	Зона застройки специализированными объектами культуры;
Ц – 4	Зона объектов обслуживания местного значения
Ц – 5	Зона производственно-деловой и коммерческой активности

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

П – 1	Зона производственных объектов II и III класса вредности;
П – 2	Зона производственных объектов IV и V класса вредности

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ИТ – 1	Зона объектов городской инженерной и транспортной инфраструктуры
---------------	--

ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА

Т – 1	Зона аэропорта;
Т – 2	Зона объектов внешнего автомобильного транспорта

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ – 1	Зона коллективных садов и огородов;
СХ – 2	Зона занятая объектами сельскохозяйственного назначения
СХ – 3	Зона сельскохозяйственных угодий

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Р – 1	Зона городских ландшафтных объектов (парков, лесопарков, скверов)
--------------	---

Р – 2	Зона рекреационных и природных ландшафтов.
Р – 3	Зона объектов санаторно-курортного назначения, отдыха и туризма;

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СН – 1	Зона водозаборных и иных технических сооружений;
СН – 2	Зона канализационных очистных сооружений
СН – 2	Зона складирования и утилизации отходов
СН – 3	Зона кладбищ

Статья 35 Градостроительные регламенты территориальных зон по видам разрешенного использования недвижимости

Ж-1А. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования жилых районов и кварталов из отдельно стоящих и блокированных жилых зданий с минимально разрешенным набором услуг для населения местного значения.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- отдельно стоящие односемейные жилые здания площадью не более 300 кв м общей площади;
- отдельно стоящие блокированные двухсемейные жилые здания площадью не более 300 кв м общей площади;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 100 детей;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции.;
- школы общеобразовательные вместимостью не более 325 учащихся;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв м общей площади.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- отдельно стоящие, пристроенные или встроенные в жилые здания гаражи и открытые парковки (не более 2-х машино/мест в пределах личного земельного участка);
- хозяйственные постройки;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- палисадники, огороды, сады;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- площадки для сбора мусора;
- индивидуальные бассейны.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- амбулаторно-поликлинические учреждения не более 200 кв м;
- аптечные киоски;
- метеорологические станции;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;
- теннисные корты;
- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны, объекты культуры и искусства);

- строения для содержания домашних животных и птицы;
- школы-интернаты любого профиля вместимостью до 50 человек;
- кафе, закусочные отдельно стоящие с числом посадочных мест не более 10;
- здания, строения, сооружения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;
- магазины специализированной торговли площадью не более 150 кв м;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 250 детей;
- школы общеобразовательные вместимостью не более 600 учащихся;
- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли) и обслуживания населения площадью не более 50 кв м.

2 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1А)

Размеры и параметры	Единицы измерения	отдельно стоящие односемейные жилые здания площадью не более 300 м ²	отдельно стоящие блокированные двухсемейные жилые здания площадью не более 300 м ²	детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 100 детей	школы общеобразовательные вместимостью не более 325 учащихся	магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 м ²
1	2	3	4	5	6	7
2.1. Предельные размеры земельных участков						
минимальная площадь	кв.м		300	900		150
максимальная площадь	кв.м	3000*	600	4000	16250	800
2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений						
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	0	0	25	25	0
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	3	0 - при примыкании 3 - в остальных случаях	15	15	3
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	3	3	15	15	3
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений						
максимальная высота объектов капитального строительства (до конька крыши)	м	15	12	12	12	9
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4	4
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка						
	%	50	75	50	50	70

Ж-1Б ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ С ВОЗМОЖНОСТЬЮ ВЕДЕНИЯ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования жилых районов и кварталов из отдельно стоящих и блокированных жилых зданий с минимально разрешенным набором услуг для населения местного значения и 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

- отдельно стоящие односемейные жилые здания площадью не более 300 кв м;
- отдельно стоящие блокированные двухсемейные жилые здания площадью не более 300 кв м;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 100 детей;
- школы общеобразовательные вместимостью не более 325 учащихся;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв м;

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- отдельно стоящие или встроенные в жилые здания гаражи и открытые парковки (2 машино-места для односемейных, 1 машино-место для блокированных на земельном участке);
- бытовые здания, строения и сооружения;
- хозяйственные постройки;
- 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.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- амбулаторно-поликлинические учреждения не более 200 кв м;
- аптечные киоски;;
- приемные пункты прачечной и химчистки;
- площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;
- теннисные корты;
- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны, объекты культуры и искусства); с ограничением по времени работы;
- школы-интернаты любого профиля и дома ребенка вместимостью не более 50 детей;
- кафе, закусочные отдельно стоящие с числом посадочных мест не более 10;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 250 детей;
- школы общеобразовательные вместимостью не более 600 учащихся;
- временные объекты торговли (павильоны розничной и мелкооптовой торговли) и обслуживания населения площадью не более 50 кв м;
- плодовые и овощные хранилища (сооружения для хранения плодовых и овощных культур).

- здания, строения, сооружения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью в соответствии с санитарными и противопожарными нормами

2 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения личного подсобного хозяйства (Ж-1Б)

Размеры и параметры	Единицы измерения	отдельно стоящие односемейные жилые здания площадью не более 500 м ²	отдельно стоящие блокированные двухсемейные жилые здания площадью не более 500 м ²	детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 100 детей	школы общеобразовательные вместимостью не более 325 учащихся	магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 м ²	строения для содержания домашних животных и птицы
1	2	3	4	5	6	7	9
2.1 Предельные размеры земельных участков							
минимальная площадь	кв.м		600	900		200	150
максимальная площадь	кв.м	3000*	1200	4000	16250	800	800
2.2 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий и сооружений							
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	0	0	25	25	0	5
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	3	0 - при примыкании 3 - в остальных случаях	15	15	3	4
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	3	3	15	15	3	3
2.3 Предельные параметры зданий, строений и сооружений							
максимальная высота (до конька крыши)	м	15	12	12	12	9	7
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4	4	4
2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка							
	%	60	75	50	50	70	40

Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования жилых районов, микрорайонов и кварталов смешанной застройки из блокированных жилых зданий, многоквартирных зданий этажностью до 3-х этажей включительно, строений, сооружений обслуживания населения и не жилого назначения.

1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1 Основные виды разрешенного использования

- блокированные двухсемейные и многосемейные жилые здания площадью не более 200 кв м с земельными участками для отдельных жилых единиц в составе;
- многоквартирные жилые здания до 3-х этажей включительно;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 140 детей;
- школы общеобразовательные вместимостью не более 600 учащихся;
- школы-интернаты любого профиля;
- амбулаторно – поликлинические учреждения площадью не более 300 кв м;
- аптеки;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- пункты охраны общественного порядка, милиции;
- бани и водно-оздоровительные комплексы площадью 600 м²;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 250 кв м.

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования

- хозяйственные постройки (одна постройка на одну жилую единицу);
- сады, огороды, палисадники;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;
- теннисные корты;
- парковки автомобилей у жилых единиц вместимостью не более 2 автомобилей;
- парковки автомобилей перед обслуживаемыми и нежилыми зданиями, строениями, сооружениями вместимостью не более 10 автомобилей;
- встроенно-пристроенные гаражи для легковых автомобилей (включая подземные и полуподземные);
- открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей вместимостью не более 100 автомобилей;
- отдельно стоящие гаражи для обеспечения потребностей льготных категорий населения;
- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
- надворные туалеты.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 600 кв м;
- магазины специализированной торговли площадью не более 250 кв м;
- торговые и торгово-развлекательные комплексы, строения, сооружения площадью не более 1000 м²;
- здания, строения, сооружения общественного питания площадью не более 140 м²;
- здания, строения, сооружения бытового обслуживания; (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские, косметические и лечебно-профилактические салоны, иные объекты обслуживания) площадью не более 400 кв м;

- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли) и обслуживания населения
- дома ребенка, детские дома, дома для престарелых; вместимостью не более 200 чел.;
- детские дошкольные учреждения вместимостью не более 250 детей;
- бани и водно- оздоровительные комплексы общей площадью не более 600 кв м;
- общественные пожарные резервуары для хранения воды;
- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей не более 500 м²;
- клубы, в том числе специализированного назначения площадью не более 400 кв м;
- объекты, связанные с оправлением культа, площадью не более 400 кв м .
- административно управленческие и общественные объекты площадью не более 400 кв м;

2 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)

Таблица 2.1

Размеры и параметры	Единицы измерения	блокированные двухсемейные и много-семейные жилые здания площадью не более 200 м ² с земельными участками для отдельных жилых единиц в их составе	многоквартирные жилые здания до 3 –х этажей включительно	детские сады, иные объекты дошко-льного воспитания вместимостью не более 250 детей	школы общеобразовательные вме-стимостью не более 600 учащихся	Амбулаторно поликлинические учре-ждения более 200 м ²	аптеки	почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции	бани и водно-оздоровительные ком-плексы площадью 600 м ²	магазины товаров первой необходи-мости общей площадью не более 250 м ²
2.1 Предельные размеры земельных участков										
минимальная пло-щадь	кв.м	400	1200						1500	200
максимальная пло-щадь	кв.м	800	2500	8750	30000	2000	500	1000	2000	1600
2.2 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий и сооружений										
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от пе-редней границы уча-стка	м	3*	3*	25	25	3*	3	3*	3*	1*
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боко-вой границы участка	м	0 в случае примыка-ния и 3 в иных слу-чаях	7,5	15	15	3	3	3	3	3
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от зад-ней границы участка	м	10	7,5	15	15	3	3	3	3	3
2.3 Предельные параметры зданий, строений, сооружений										
максимальная высо-та (до самой высо-кой точки)	м	13	13	9	13	6	6	6	9	9

Размеры и параметры	Единицы измерения	блокированные двухсемейные и много- госемейные жилые здания площадью не более 200 м ² с земельными участ- ками для отдельных жилых единиц в их составе	многоквартирные жилые здания до 3 – х этажей включительно	детские сады, иные объекты дошко- льного воспитания вместимостью не более 250 детей	школы общеобразовательные вме- стимостью не более 600 учащихся	Амбулаторно поликлинические учре- ждения более 200 м ²	аптеки	почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции	бани и водно-оздоровительные ком- плексы площадью 600 м ²	магазины товаров первой необходи- мости общей площадью не более 250 м ²
максимальная высо- та вспомогательных объектов капиталь- ного строительства	м	4	4	4	4	4	4	4	4	4
2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка										
	%	50	50	50	50	50	70	70	70	70

* - если иной показатель не установлен проектом планировки

Ж-3. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования жилых районов, микрорайонов и кварталов путем размещения многоквартирных зданий не выше 5 этажей со спектром услуг обеспечения населения ограниченными предприятиями и коммунальными, некоммерческими учреждениями местного значения.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- многоквартирные жилые здания не выше 5 этажей (не считая мансардных этажей);
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 250 детей;
- школы общеобразовательные вместимостью не более 825 учащихся;
- школы-интернаты любого профиля и дома ребенка вместимостью не более 200 детей и подростков;
- амбулаторно поликлинические учреждения площадью не более 600 кв м;
- здания, строения, сооружения почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций;
- здания, строения, сооружения для пунктов охраны общественного порядка;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв м;
- магазины специализированной торговли площадью не более 400 кв м;
- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб площадью не более 400 кв м;
- здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские, косметические и лечебно-профилактические салоны, иные объекты обслуживания) площадью не более 400 кв м;
- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортзалы) площадью не более 600 кв м;
- объекты культуры и искусства, клубы, в том числе специализированного назначения площадью не более 600 кв м;
- объекты, связанные с оправлением культа, площадью не более 600 кв м;
- здания и помещения аптек.
- административно управленческие и общественные объекты;
- финансово-кредитные объекты, объекты страхования.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;
- теннисные корты;
- отдельно стоящие гаражи для обеспечения потребностей льготных категорий населения;
- встроенные гаражи для легковых автомобилей (включая подземные и полуподземные);
- отдельно стоящие средней этажности здания, строения, сооружения автостоянок для хранения легковых автомобилей (включая подземные) вместимостью не более 100 автомобилей;
- открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей вместимостью не более 150 автомобилей;
- парковки перед культурными, обслуживающими, религиозными и коммерческими объектами вместимостью не более 25 автомобилей;
- парковки автомобилей у жилых зданий вместимостью не более 25 автомобилей.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- гостиницы не выше 5 этажей (не считая мансардных этажей);
- здания, строения, сооружения общественных бань и банно-оздоровительных комплексов площадью не более 600 кв м;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 600 кв м;
- магазины специализированной торговли площадью не более 600 кв м;
- здания, строения, сооружения общественного питания площадью не более 140 кв м;
- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли) и обслуживания населения площадью не более 100 кв м;
- общественные пожарные резервуары для хранения воды.
- площадки для выгула собак

2 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3)

Размеры и параметры	Единицы измерения	многоквартирные жилые здания не выше 5 этажей (не считая мансардных этажей)	детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 250 детей	школы общеобразовательные вместимостью не более 825 учащихся	школы-интернаты любого профиля и дома ребенка вместимостью не более 200 детей и подростков	поликлиники и пункты оказания первой медицинской помощи площадью не более 600 м ²	здания, строения, сооружения почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций	магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 м ²	магазины специализированной торговли площадью не более 400 м ²	здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения площадью не более 400 м ²	здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий площадью не более 600 м ²	клубы, в том числе специализированного назначения площадью не более 600 м ²	здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб площадью не более 400 м ²	объекты, связанные с опрвлением культа, площадью не более 600 м ²
2.1. Предельные размеры земельных участков														
минимальная площадь	кв.м		2000	1620	4000	3000	700	800	800	500	2000	2000	1000	2000
максимальная площадь	кв.м		8750	30000	16000	5000	1200	2400	2400	1200	5000	4000	3000	4000
2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений														
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	3*	25	25*	25*	5*	5*	1*	1*	5*	5*	5*	5*	1*
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	3*	15	15	15	3	3	3	3	3	3	3	3	3
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	3*	15	15	15	3	3	3	3	3	3	3	3	3
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений														
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	20	9	13	13	13	6	9	9	9	13	13	9	20
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка														
	%	50	50	50	50	50	70	70	70	70	70	70	70	60

* - если иной показатель не установлен проектом планировки

Ж-4. ЗОНА РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Зона выделена для формирования жилых районов, микрорайонов и кварталов с последующим определением необходимых размеров и параметров жилой застройки, а также набора услуг для населения по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления и после разработки проектов планировки территории. Перечень видов разрешенного использования земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства в этой зоне устанавливаются посредством внесения изменений и дополнений в настоящие Правила.

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Ц-1. ЗОНА ОБСЛУЖИВАНИЯ, ДЕЛОВОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ АКТИВНОСТИ ГОРОДСКОГО ЦЕНТРА

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования центра города с широким 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-х этажей;
- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- музеи и выставочные залы, картинные, художественные галереи и салоны площадью;
- культовые сооружения площадью не более 1000 кв м;
- мемориальные комплексы;
- гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов не выше 3-х этажей (не считая мансардных этажей);
- кинотеатры, видеосалоны, кинокомплексы;
- дома культуры, клубы для общения и досуговых занятий, встреч, детей и молодежи, библиотеки площадью не более 2000 кв м;
- здания и сооружения спортивного назначения с помещениями для досуговых занятий площадью не более 2000 кв м;
- клубы для отдыха или иного специализированного назначения площадью не более 1000 кв м;
- здания, строения, сооружения дискотек площадью не более 500 кв м;
- конторские (офисные) здания не выше 3-х этажей (не считая мансардных этажей);
- здания, строения, сооружения банков и кредитных организаций, юридических учреждений;
- издательские, редакционные и иных массовых коммуникаций здания, строения сооружения площадью не более 1000 кв м;
- здания и помещения коммерческих объектов (бизнес-центров, нотариальных контор, ломбардов, агентств недвижимости, туристических агентств и пр.);
- торгово-выставочные комплексы;
- многофункциональные или универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
- банные и водно-развлекательные комплексы площадью не более 600 кв м;
- здания, строения, сооружения общественного питания площадью не более 600 кв м (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- рынки открытые и закрытые площадью не более 500 кв м;
- магазины, торговые комплексы, торговые дома общей площадью не более 1000 кв.м;
- торгово-развлекательные здания, строения, сооружения площадью не более 2000 кв м;
- дома и дворцы бракосочетаний;
- аптеки
- здания, строения, сооружения отделений связи, почты, телефонных переговорных пунктов;

- здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские и лечебно-косметические салоны площадью не более 500 кв м;
- здания телевизионных и радиостудий, информационные и компьютерные центры;
- здания, строения, сооружения органов внутренних дел и безопасности
- поликлиники и пункты оказания первой медицинской помощи;
- здания строения, сооружения медицинских консультативных центров и центров реабилитации населения, восстановительные центры;
- фотосалоны
- рекламные агентства;
- здания, строения, сооружения пожарной охраны ;
- аллеи, скверы, ландшафтные сады;
- спортивные и игровые площадки;
- отдельно стоящие малоэтажные здания, строения, сооружения для хранения автомобилей и их обслуживания;

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- встроено-пристроенные гаражи для легковых автомобилей (включая подземные, полуподземные (заглубленные);
- парковки автомобилей перед зданиями, строениями, сооружениями делового, культурного, общественного, бытового назначения вместимостью не более 50 машино-мест;
- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб площадью не более 600 м².

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 250 детей;
- школы общеобразовательные вместимостью не более 825 учеников;
- общежития не выше 3-х этажей;
- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли) и обслуживания населения площадью не более 100 кв м;
- хозяйственные постройки;
- здания, строения, сооружения высших и средних учебных заведений не выше 5 этажей (не считая мансардных этажей);
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

2 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны объектов общественного назначения (Ц-1)

Таблица 1

Размеры и параметры	Единицы измерения	здания административных и общественных организаций не выше 3 этажей	музеи и выставочные залы, картинные, художественные галереи и салоны	концертные залы площадью не более 5000 м ²	культовые сооружения площадью не более 1000 м ² мемориальные комплексы	гостиницы, гостевые дома не выше 3 этажей (не считая мансардных этажей)	кинотеатры, видеосалоны, киноком-плексы	дома культуры, клубы для общения и досуговых занятий, встреч, детей и молодежи, библиотеки площадью не более 2000 м ²	здания и сооружения спортивного назначения с помещениями для досуговых занятий площадью не более 2000 м ²	клубы для отдыха или иного специализированного назначения площадью не более 1000 м ²	здания, строения, сооружения дискотек площадью не более 500 м ²
2.1 Предельные размеры земельных участков											
Минимальная площадь	кв м	2000	2500	5000	1500	2000	3000	2000	3000	1000	1500
2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений											
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	5*	5*	5*	5*	5*	5*	5*	5*	5*	5*
2.3 Предельные параметры строений и зданий											
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	18	6	1	25	25	10	10	10	10	8
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка											
	%	50	80	80	50	50	70	70	70	80	70

2 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны объектов коммерческого назначения, деловой активности, торговли (Ц-1)

Таблица 1 Продолжение

Размеры и параметры	Единицы измерения	конторские (офисные) здания не выше 3 этажей (не считая мансардных этажей)	здания, строения, сооружения банков и кредитных организаций, юридических учреждений	издательские, редакционные и иных массовых коммуникаций здания, строения сооружения площадью не более 2000 м ²	Здания и сооружения коммерческих объектов (бизнес-центров, нотариальных контор, ломбардов, агентств недвижимости, туристических агентств, и	выставочные, торгово-выставочные комплексы площадью не более	многофункциональные или универсальные спортивные и развлекательные комплексы площадью не более	банные и водно-развлекательные комплексы площадью не более 600 м ²	здания, строения, сооружения общественного питания площадью не более 500 м ² (соловые, кафе, закусочные, бары, рестораны)	рынки открытые и закрытые площадью не более 500 м ² ;	магазины товарные комплексы торговые дома общей площадью не более 1500 кв.м	торгово-развлекательные здания, строения, сооружения площадью не более 2000 м ²
2.1 Предельные размеры земельных участков												
Минимальная площадь	кв м	2000	3000	2500	2000	4000	5000	2000	1000	3000	4000	4500
2.2 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений												
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	5*	5*	5*	5*	5*	5*	5*	5*	5*	5*	5*
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений												
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	18	10	10	18	10	18	10	10	10	10	10
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка												
	%	50	50	70	80	80	80	70	70	80	70	70

2 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны объектов общественного назначения (Ц-1)

Таблица 1 Продолжение

Размеры и параметры	Единицы измерения	дома и дворцы бракосочетаний	здания, строения, сооружения отделений связи, почты, телефонных переговоров пунктов	здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские и лечебно-косметические салоны площадью не более 1000 м ²	здания телевизионных и радиостудий, информационные и компьютерные центры	здания, строения, сооружения органов внутренних дел и безопасности площадью не более 1000 м ²	поликлиники и пункты оказания первой медицинской помощи и общей площадью не более 1200 м ²	здания, строения, сооружения пожарной охраны площадью не более 1000 м ²	здания, строения, сооружения медицинских консультативных центров и центров реабилитации населения восстановительные центры	8 аллей, скверы, ландшафтные сады
2.1 Предельные размеры земельных участков										
Минимальная площадь	кв м	4000	700	1000	1000	1000	3000	1000	1000	1500
2.1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений										
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	10*	5*	5*	5*	5*	10	5*	5*	-
2.2. Предельные параметры зданий, строений, сооружений										
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	10	8	8	8	8	10	8	8	-
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	5	5	5	5	5	5	5	8	5
2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка										
	%	70	70	70	70	70	50	70	70	20%

Ц-2. ЗОНА ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ТОРГОВЛИ

Зона выделена для создания разрешительно-правовых условий и процедур формирования центров с размещением объектов деловой, коммерческой активности и торговли и обеспечения хозяйственной деятельности преимущественно общегородского значения и ограничении жилых функций.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- конторские (офисные) здания не выше 3-х этажей (не считая мансардных этажей);
- гостиницы, гостевые дома не выше 3-х этажей (не считая мансардных этажей);
- здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские) площадью не более 200 кв м;
- здания, строения, сооружения общественного питания площадью не более 500 м² (соловые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- здания и помещения коммерческих объектов (бизнес-центров, нотариальных контор, ломбардов, агентств недвижимости, туристических агентств, залов компьютерных игр и пр.;
- выставочные, торгово-выставочные комплексы;
- рынки открытые и закрытые площадью не более 3000 кв м;
- транспортно-экспедиционные агентства и фирмы площадью не более 200 кв м;
- магазины специализированной торговли площадью не более 1000 кв м;
- торгово-развлекательные комплексы, строения, сооружения площадью не более 3500 кв м;
- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли) и обслуживания населения площадью не более 100 м²;
- здания, строения, сооружения мелкооптовой торговли площадью не более 500 кв м.
- пункты оказания первой медицинской помощи, аптеки;

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- справочное бюро, радиоузлы;
- пункт охраны общественного порядка
- отдельно стоящие малоэтажные здания, строения, сооружения для хранения автомобилей и их обслуживания;
- разгрузочно-погрузочные и складские комплексы площадью не более 1000 кв м;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- встроено-пристроенные гаражи для легковых автомобилей (включая подземные, полуподземные (заглубленные));
- парковки автомобилей перед зданиями, строениями, сооружениями делового и торгового назначения вместимостью не более 50 автомобилей (машино-мест).

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб площадью не более 200 м²;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, автостоянки на отдельном земельном участке.

2 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны объектов коммерческого назначения, деловой активности, торговли (Ц-2)

Таблица 1

Размеры и параметры	Единицы измерения	конторские (офисные) здания не выше 3 этажей (не считая мансардных этажей)	гостиницы, гостевые дома не выше 3 этажей (не считая мансардных этажей)	здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские площадью не более 500 м ²)	здания, строения, сооружения общественного питания площадью не более 500 м ² (соловые, кафе, закусочные, бары, рестораны)	выставочные, торгово-выставочные комплексы площадью не более 5000 кв м	Здания и сооружения коммерческих объектов (бизнес-центров, нотариальных контор, ломбардов, агентств недвижимости, туристических агентств	транспортно-экспедиционные агентства и фирмы площадью не более 200 кв.м	рынки открытые и закрытые площадью не более 3000м ² ;	магазины специализированной торговли площадью не более 1000 м ²	торгово-развлекательные здания, строения, сооружения площадью не более 3000 м ²	временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли) и обслуживания населения площадью не более 100 м ²	здания, строения, сооружения мелкооптовой торговли площадью не более 1000м ²	Пункты оказания первой медицинской помощи, аптеки
2.1 Предельные размеры земельного участка														
Минимальная площадь		2000	1500	1000	1500	4000	2000	1000	3000	2000	2500	400	2000	200
2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений														
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	5*	5	5	5	5*	5*	5	5*	5*	5*	1	5*	5
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений														
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	18	25	8	10	10	18	10	10	10	10	6	10	6
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	3	5	-
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка														
	%	50	50	50	70	80	80	70	80	70	70	70	80	50

* Если иной показатель не установлен проектом планировки

Ц-ЗА ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1 Основные виды разрешенного использования

- больницы, роддома, госпитали общего типа;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники и диагностические центры;
- аптеки;
- станции скорой помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы;
- интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка;
- детские дома;
- спортплощадки;
- спортзалы и бассейны;
- реабилитационные восстановительные центры;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- объекты пожарной охраны;
- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- зеленые насаждения, парки, сады, аллеи, скверы.

1.2 Условно-разрешенные виды использования

- больничные учреждения со специальными требованиями к размещению (инфекционные, психоневрологические, кожно-венерологические и пр.);
- хосписы, приюты, ночлежные дома;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м.;
- предприятия общественного питания и бытового обслуживания;
- временные павильоны розничной торговли;
- гостиницы;
- антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
- стоянки перед объектами оздоровительных и обслуживающих и коммерческих видов использования;

Ц-ЗБ. ЗОНА ОБЪЕКТОВ УЧЕБНОГО И НАУЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1 Основные виды разрешенного использования

- объекты высшего и среднего профессионального образования;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и другие);
- предприятия общественного питания;
- общежития, гостиницы;
- парковки перед зданиями, строениями, сооружениями;

- зеленые насаждения, парки, сады, аллеи, скверы.

1.2 Условно-разрешенные виды использования

- универсальные спортивные и развлекательные комплексы, бассейны;
- издательства и редакционные комплексы;
- клубы, дискотеки, видеосалоны;
- музеи, выставочные залы;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- пункты оказания первой медицинской помощи, специализированные поликлиники;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 250 кв.м.;
- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- временные павильоны розничной торговли;
- отделения, участковые пункты милиции;
- объекты пожарной охраны;
- здания, строения, сооружения административных, неправительственных, некоммерческих организаций;
- открытые автостоянки;
- отдельно стоящие гаражи;
- антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи;

Ц-ЗВ. ЗОНА СПОРТИВНО-ЗРЕЛИЩНЫХ ОБЪЕКТОВ

1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1 Основные виды разрешенного использования

- универсальные спортивные и развлекательные комплексы (с трибунами);
- спортивные арены (с трибунами);
- спортзалы;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- спортплощадки, теннисные корты.
- зеленые насаждения, парки, сады, аллеи, скверы.

1.2 Условно-разрешенные виды использования

- телевизионные и радиостудии;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- временные павильоны розничной торговли;
- предприятия общественного питания (кафе, закусочные, бары, рестораны)
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед зданиями, строениями, сооружениями;
- открытые автостоянки;
- отдельно стоящие гаражи;
- общественные туалеты

Ц-3Г. ЗОНА ОБЪЕКТОВ РЕЛИГИОЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1 Основные виды разрешенного использования

- объекты, связанные с отправлением культа;
- объекты, сопутствующие отправлению культа;
- жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;
- хозяйственные корпуса;
- сады, скверы.

1.2 Условно-разрешенные виды использования

- гостиницы, дома приезжих;
- аптеки;
- временные павильоны розничной торговли;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед зданиями, строениями, сооружениями;
- открытые автостоянки;
- отдельно стоящие гаражи;
- общественные туалеты

* действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке установленном законодательством российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Ц-3Д. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫМИ ОБЪЕКТАМИ КУЛЬТУРЫ

1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1 Основные виды разрешенного использования

- объекты культуры и искусства не связанные с проживанием населения;
- сады, скверы;

Ц-4. ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования местных (локальных) центров районного значения и линейных центров вдоль улиц с преимущественным спектром обслуживающих видов недвижимости, разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, связанных с удовлетворением повседневных и периодических потребностей населения при ограничении жилых функций.

1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- конторские здания с офисами организаций, фирм, компаний не выше 3-х этажей;
- магазины, торговые центры площадью не более 400 кв м;;
- мини-рынки площадью не более 150 кв м;
- клубы; центры общения и досуговых занятий многоцелевого и специализированного назначения площадью не более 600 кв м;
- здания и сооружения аттракционов, игровых автоматов, бильярдных, интернет-кафе площадью не более 600 кв м;
- спортивные клубы, спортивные залы площадью не более 600 кв м;
- предприятия общественного питания площадью не более 300 кв м (столовые, кафе, закусочные, бары);
- аптеки;
- амбулаторно – поликлинические учреждения площадью не более 200 м²;
- транспортно-экспедиционные агентства и фирмы;
- здания и сооружения бытового обслуживания населения площадью не более 400 кв м;
- бани, сауны;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, размножение, ламинирование и др.);
- сады, скверы.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- встроенные в здания и пристроенные гаражи;
- парковки перед зданиями, строениями и сооружениями деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- жилые дома разных типов;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи.

2 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны объектов обслуживания населения местного значения (Ц-4)

Таблица 1

Размеры и параметры	Единицы измерения	конторские здания с офисами организаций, фирм, компаний не выше 3-х этажей	магазины, торговые центры, минирынки площадью не более 400 м ²	клубы, центры общения и досуговых занятий многоцелевого и специализированного назначения площадью не более 600 м ²	здания и сооружения аттракционов, игровых автоматов, бильярдных, Интернет-кафе площадью не более 600 м ²	предприятия общественного питания площадью не более 300 м ² (столовые, кафе, закусочные, бары)	аптеки	Амбулаторно-поликлинические учреждения и центры медицинских консультаций населения площадью не более 200 м ²	спортивные клубы и залы площадью не более 600 м ²	транспортно-экспедиционные агентства и фирмы площадью не более 200 кв м	здания и сооружения бытового обслуживания населения площадью не более 400 м ²	отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
2.1 Предельные размеры земельных участков												
Минимальная площадь	кв м	800	2000	2000	2000	1500	500	1000	2000	2000	1000	
Максимальная площадь	кв м	4500	3200	4000	4000	2000	2000	2000	5000	5000	2000	700
2.2 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений												
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	3*	1*	5*	5*	5*	3	3*	5*	5*	5*	5*
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	3*	3	3	3	-	3	3	3	3	3	3
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	3*	3	3	3	-	3	3	3	3	3	3
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений												
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	13	9	13	13	8	6	6	13	6	9	6
максимальная высота вспомогательных объектов капитального	м	4	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4

Размеры и параметры	Единицы измерения	конторские здания с офисами орга- низаций, фирм, компаний не выше 3 х этажей	магазины, торговые центры, мини- рынки площадью не более 400 м ²	клубы, центры общения и досуговых занятий многоцелевого и специали- зированного назначения площадью не более 600 м ²	здания и сооружения аттракционов, игровых автоматов, бильярдных, Ин- тернет-кафе площадью не более 600 м ²	предприятия общественного питания площадью не более 300 м ² (столо- вые, кафе, закусочные, бары)	аптеки	Амбулаторно-поликлиническое уч- реждения и центры медицинских консультаций населения площадью не более 200 м ²	спортивные клубы и залы площадью не более 600 м ²	транспортно-экспедиционные агент- ства и фирмы площадью не более 200 кв м	здания и сооружения бытового об- служивания населения площадью не более 400 м ²	отделения связи, почтовые отде- ления, телефонные и телеграфные станции;
строительства												
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка												
	%	50	70	70	70	70	70	50	70	50	70	50

- если иной показатель не установлен проектом планировки

Ц-5 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО- ДЕЛОВОЙ, И КОММЕРЧЕСКОЙ АКТИВНОСТИ

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования деловой и коммерческой застройки непроизводственного назначения и обслуживающих центров в местах расположения производственных и коммунально складских объектов. Особенностью зоны является сочетание объектов, связанных с обеспечением производственной и другой деятельности и обслуживающих, коммерческих объектов местного и городского значения

1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1 Основные виды разрешенного использования

- производственные предприятия 5 класса вредности (с санитарно-защитной зоной не более 50 метров);
- производственные базы;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- здания коммерческих объектов (бизнес центры, нотариальных контор, ломбардов, и пр.)
- ремонтные мастерские бытовой техники. предприятия бытового обслуживания населения (производственные предприятия централизованного выполнения заказов);
- выставочные, торгово-выставочные комплексы;;
- транспортно-экспедиционные агентства и фирмы;
- коммунально-складские объекты, торгово-складские базы непродовольственных и продовольственных товаров в капитальных зданиях;
- временные объекты торговли (киоски, павильоны розничной торговли и обслуживания населения не более 100 кв м;
- здания, строения, сооружения оптовой и мелкооптовой торговли;
- пункты оказания первой медицинской помощи, аптеки
- предприятия и мастерские по оказанию услуг населению: производство и предоставление материалов, товаров, изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия народных промыслов и др.);
- рекламные агентства;
- юридические консультации, адвокатские конторы;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;
- центры по предоставлению полиграфических услуг;
- химчистки, приемные пункты прачечной и химчистки;
- коммунальные предприятия – жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- автосалоны совмещенные с автомойками и станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- автопарки, автобазы;
- учебные центры; информационные центры;
- издательства редакции газет и журналов.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- пункты охраны общественного порядка;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий
- парковки перед объектами торговых, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- скверы и участки зеленых насаждений;
- встроенные в здания гаражи, в том числе многоэтажные, автостоянки

1.3 Условно-разрешенные виды использования

- гостиницы, дома приема гостей;
- здания предприятий общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары);
- магазины, торговые комплексы не более 1500 кв м общей площади;
- магазины специализированной торговли;
- магазины торговые дома, торговые комплексы;
- амбулаторно-поликлинические учреждения, медицинские лаборатории, учреждения санитарно- эпидемиологической службы и др. подобных объектов;
- автозаправочные станции различного типа,
- общественные туалеты;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- бани, сауны;
- ветеринарные лечебницы
- ветеринарные приемные пункты

2 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны объектов производственно-деловой и коммерческой активности (Ц-5)

Размеры и параметры	Единицы измерения	Офисы, конторские здания различных организаций, фирм, компаний	гостиницы, гостевые дома не выше 3-х этажей (не считая мансардных этажей)	Ремонтные мастерские бытовой техники предприятия бытового обслуживания (централизованного выполнения заказов)	Здания предприятий общественного питания (оловые, кафе, закусовые, бары, рестораны)	казино и прочие игровые учреждения площадью	выставочные, торгово-выставочные комплексы площадью не более 5000 м ²	Здания и сооружения коммерческих объектов (бизнес-центров, нотариальных контор, ломбардов, агентств недвижимости, туристических агентств, и транспортно-экспедиционные агентства и фирмы	Торгово-складские базы непроизводственных и продовольственных товаров в капитальных зданиях	магазины специализированной торговли	Магазины , торговые дома, торговые комплексы	временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли) и обслуживания населения площадью не более 100 м ²	здания, строения, сооружения мелкооптовой и оптовой торговли	Пункты оказания первой медицинской помощи, аптеки	
2.1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений															
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	5*	5	5	5	5*	5*	5*	5	5*	5*	5*	1	5*	5
2.2. Предельные параметры зданий, строений, сооружений															
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	18	18	8	10	10	10	18	6	10	10	10	6	10	10
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	3	5	5
2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка															
	%	50	50	50	70	80	80	80	70	80	70	70	70	80	50

* Если иной показатель не установлен проектом планировки

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

П-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫМИ ОБЪЕКТАМИ II И III 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, 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 II и III класса вредности различного профиля;
- производственные базы и склады строительных и монтажных предприятий;
- гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей, автобусов;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- объекты складского назначения различного профиля;
- административные и конторские здания;
- санитарно-технические сооружения и сооружения коммунального назначения;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- специализированные павильоны по продаже товаров собственного производства;
- здания, строения, сооружения пожарной охраны;
- озелененные территории санитарно-защитных зон.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- таможни;
- автотранспортные предприятия;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, гаражи боксового типа, малозэтажные, подземные и надземные гаражи,;
- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных предприятий и служб;
- питомники растений для озеленения и благоустройства территории города.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- автозаправочные станции различного типа;
- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны) и обслуживания населения;
- здания, строения, сооружения общественного питания (кафе, столовые, буфеты); связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий
- здания, строения, сооружения коммунально-бытового назначения;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
- ветеринарные приемные пункты

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки производственными объектами II и III класса вредности (П-1)

Размеры и параметры	Единицы измерения	основные площади производственных предприятий II и III класса вредности различного профиля	производственные базы и склады строительных и монтажных предприятий	гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей, автобусов	станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия	объекты технического и инженерного обеспечения предприятий	объекты складского назначения различного профиля	административные и конторские здания	санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения	проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории	специализированные павильоны по продаже товаров собственного производства	здания, строения, сооружения пожарной охраны	озелененные территории санитарно-защитных зон
2.1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений													
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	$\frac{1,5^*}{8^{**}}$	8	8	8	ПП	8,0	1,5	-	1,5	1	8	-
2.2. Предельные параметры зданий, строений, сооружений													
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	ПП	ПП	8	8	ПП	8	18	-	12	6	8	-
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	ПП	ПП	4	4	ПП	4	4	-	4	4	4	-
2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка													
	%	80	80	50	50	-	80	80	-	80	80	50	-

ПП - устанавливается по проектной документации

* - при отсутствии въезда в здание

** - при наличии въезда в здание

П-2. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫМИ ОБЪЕКТАМИ IV И V КЛАССА ВРЕДНОСТИ

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования промышленных районов, узлов и площадок, включающих производственные предприятия без выбросов (сбросов) загрязняющих веществ, избыточных запахов, вибрации, шума и не оказывающих вредного воздействия на окружающую среду.

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 и V класса вредности различного профиля;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты оптовой торговли;
- гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей, автобусов;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и сооружения коммунального назначения;
- административные и конторские здания;
- проектные, научно-исследовательские организации и лаборатории;
- теплицы;
- специализированные павильоны по продаже товаров собственного производства;
- здания, строения сооружения, павильоны оптовой и мелкооптовой торговли;
- здания, строения, сооружения пожарной охраны;
- объекты связи и телекоммуникаций;
- пункты первой медицинской помощи, врачебные кабинеты;
- объекты
- здания, строения, сооружения органов внутренних дел и министерства обороны;
- озелененные территории санитарно-защитных зон.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- таможни;
- автотранспортные предприятия;
- гаражи боксового типа, малоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки;
- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных предприятий и служб;
- питомники растений для озеленения и благоустройства территории города.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- автозаправочные станции различного типа;
- временные объекты торговли (киоски, павильоны) и обслуживания населения;
- здания, строения, сооружения общественного питания (кафе, столовые, буфеты); связанные с непосредственным обслуживанием производственных предприятий
- здания, строения, сооружения коммунально-бытового назначения;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.
- ветеринарные приемные пункты
- ветеринарные лечебницы

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки производственными объектами IV и V класса вредности (П-2)

Размеры и параметры	Единицы измерения	основные площади производственных предприятий IV и V класса вредности различного профиля	объекты складского назначения различного профиля	гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей, автобусов	станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия	санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения	административные и конторские здания	проектные, научно-исследовательские организации и лаборатории	теплицы	специализированные павильоны по продаже товаров собственного производства	здания, строения сооружения, павильоны оптовой и мелкооптовой торговли	здания, строения, сооружения пожарной охраны	здания, строения, сооружения органов внутренних дел и министерства обороны	озелененные территории санитарно-защитных зон	объекты технического и инженерного обеспечения предприятий
2.1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений															
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	$\frac{1,5^*}{8^{**}}$	8	8	8	-	1,5	1,5	8	1	1	8	$\frac{1,5^*}{8^{**}}$	-	-
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений															
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	ПП	8	8	8	-	12	12	8	6	6	8	12	-	-
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	ПП	4	4	4	-	4	4	4	4	4	4	4	-	-
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка															
	%	50	80	50	50	-	80	80	80	80	80	50	70	-	-

ПП - устанавливается по проектной документации

* - при отсутствии въезда в здание

** - при наличии въезда в здание

ИТ ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Зона выделена для формирования комплексов объектов городской инженерной и транспортной инфраструктур и для обеспечения правовых условий их эксплуатации.

1.1. Основные виды разрешенного использования

- электроподстанции открытого типа, котельные тепловой мощностью 200 Гкал/час и выше;
- электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты, трансформаторные подстанции и прочие подобные объекты;
- локальные очистные сооружения;
- газораспределительные станции и хранилища газа;
- газораспределительные пункты;
- объекты связи и телекоммуникаций;
- очистные сооружения поверхностного стока, локальные очистные сооружения;
- канализационные насосные станции;
- станции и антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- объекты транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции);
- мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;
- гаражи боксового типа, многоэтажные и подземные гаражи;
- автостоянки городского транспорта (ведомственного и индивидуального легкового транспорта);

Примечание В соответствии с подпунктом 3 пункта 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки занятые линейными объектами (железнодорожные линии, линии электропередачи, линии связи (линейно-кабельные сооружения) нефте- газо – и иные трубопроводы). Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Т ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА

Т-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА

Зона выделена для обеспечения правовых условий эксплуатации аэродрома в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории города в качестве резервной территории на случай эксплуатации его при возникновении ЧС

1 1 Основные виды разрешенного использования

- аэродромы и аэропорты;
- объекты инфраструктуры воздушного транспорта;

Т-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА

1 1 Основные виды разрешенного использования

- автовокзалы;
- финансово-кредитные объекты;
- стоянки городского транспорта.

1 2 Условно разрешенные виды использования

- объекты торговли;

- объекты общественного питания;
- объекты бытового обслуживания.

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ-1 ЗОНА КОЛЛЕКТИВНЫХ САДОВ И ОГОРОДОВ

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также создания условий для возможного формирования на их основе зон рекреационного типа для комфортного сезонного проживания.

1. Виды разрешенного использования земельных участков

1.1. Основные виды разрешенного использования

- коллективные сады и огороды;
- садовые дома;
- легкие сезонные сооружения - хранилища;
- сооружения с помещениями охраны и органов управления товариществами;
- объекты торговли и обслуживания населения площадью не более 50 м².

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- отдельно стоящие и открытые парковки (1 машиноместо на земельном участке);
- хозяйственные постройки;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- общественные резервуары для хранения воды,
- площадки для сбора мусора;
- противопожарные водоемы.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 160 м²;
- магазины специализированной торговли площадью не более 160 м²;
- строения для содержания домашних животных и птицы;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- здания, строения, сооружения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью.

Таблица 2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны коллективных садов и садово-огородных участков (СХ-1)

Размеры и параметры	Единицы измерения	садовые здания	легкие сезонные сооружения - хранилища	сооружения с помещениями охраны и органов управления товариществами	объекты торговли и обслуживания населения площадью не более 50 м ²
1	2	3	4	5	6
2.1. Предельные размеры земельных участков					
минимальная площадь	кв.м	300	50	100	100
максимальная площадь	кв.м		100	500	500
2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений					
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	5	1	1	1
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	3	3	3	3
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	3	3	3	3
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений					
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	10	6	6	6
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка					
	%	40	70	80	80

СХ-2 ЗОНА ЗАНЯТАЯ ОБЪЕКТАМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ПРЕДНАЗНАЧЕННАЯ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

Зона выделена для сохранения и развития производственных объектов сельскохозяйственного назначения и обеспечивающих их инфраструктур.

1. Виды разрешенного использования земельных участков

1.1. Основные виды разрешенного использования

- предприятия по первичной переработке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства;

- подсобные хозяйства;
- ветеринарные станции;
- складские объекты;
- автостоянки, гаражи боксового типа;
- объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания;
- зеленые насаждения санитарно-защитных зон;

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- лесозащитные полосы.

СХ-3 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности до изменения вида их использования. Зона предназначена для выращивания сельхозпродукции.

1. Виды разрешенного использования земельных участков

1.1. Основные виды разрешенного использования

- сады, огороды, поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
- питомники, оранжереи;
- луга, пастбища;
- подсобные хозяйства.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- лесозащитные полосы;

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- складские объекты
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Р-1 ЗОНА ГОРОДСКИХ ПАРКОВ, БУЛЬВАРОВ, СКВЕРОВ И НАБЕРЕЖНЫХ

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования озелененных участков города, предназначенных для кратковременного отдыха и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах в центральных и жилых районах города, сохранения и развития озелененных территорий при их использовании в пределах установленных красных линий.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- парки;
- городские сады;
- бульвары, скверы, аллеи;
- спортивные и игровые площадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- летние театры;
- набережные.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства;
- хозяйственные здания, строения, сооружения;
- общественные туалеты.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- предприятия общественного питания (кафе, ление кафе, рестораны);
- комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные; оранжереи;
- временные павильоны для розничной торговли и обслуживания населения;
- объекты пожарной охраны;
- резервуары для хранения воды;
- площадки для выгула собак;
- автомобильные стоянки;
- пляжи.

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны городских парков, бульваров, скверов и набережных (Р-1)

Размеры и параметры	Единицы измерения	парки многофункциональные и специализированные	городские сады	бульвары, скверы, аллеи	мемориальные комплексы	спортивные и игровые площадки	набережные
2.1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений							
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	ПП	ПП	ПП	ПП	-	ПП
2.2. Предельные параметры зданий, строений, сооружений							
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	6	6	6	ПП	-	ПП
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	ПП	4	ПП
2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка							
	%	7	2	1	ПП	70	70

ПП - устанавливается проектной документацией

*величина территории в условиях реконструкции определяется существующей градостроительной ситуацией

Р-2. ЗОНА РЕКРЕАЦИОННЫХ И ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства растений, обеспечение их рационального использования в пределах установленных красных линий.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- лесные массивы;
- луга;
- лесопарки, лугопарки, гидропарки;
- санитарно-защитные лесополосы;
- пляжи.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- элементы дизайна, скульптурно-ландшафтные композиции, малые архитектурные формы;
- площадки для пикников и рыбной ловли.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
- интернаты для престарелых;
- дома ребенка;
- спортивные тренировочные базы, конноспортивные базы;
- яхт-клубы, лодочные станции, эллинги;
- дома приема гостей, кемпинги, мотели;
- игровые поля;
- временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- предприятия общественного питания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спасательные станции;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- парковки автомобилей;
- площадки для мусоросборников.
- причалы и стоянки водного транспорта

2 Пределные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны рекреационных и природных территорий (Р-2)

Таблица 1

Размеры и параметры	Единицы измерения	лесные массивы	луга	лесопарки, лугопарки, гидропарки	санитарно-защитные лесополосы	пляжи
2.1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений						
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	-	-	-	-	ПП
2.2. Пределные параметры зданий, строений, сооружений						
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	-	-	-	-	6
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4	4
2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка						
	%	1	1	1	1	50

Р-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО ЛЕЧЕНИЯ, ОТДЫХА И ТУРИЗМА

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и развития ценных в природном отношении территорий пригодных для санаторно-курортного лечения, отдыха, туризма, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- объекты санаторно-курортного лечения;
- объекты для оздоровительных целей;
- детские оздоровительные лагеря и базы отдыха;
- объекты туризма;
- лесопарки, сады, парки, скверы;
- объекты связи и телекоммуникаций;
- пляжи;
- причалы и стоянки водного транспорта.;

1.1. Условно разрешенные виды использования

- гостиницы;
- аквапарки, комплексы аттракционов;
- коммерческие объекты, связанные с обслуживанием населения (ломбарды, нотариальные конторы, туристические агентства, залы компьютерных игр и другие подобные объекты);
- религиозные объекты

- стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси);

2 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма (Р-3)

Таблица 1

Размеры и параметры	Единицы измерения	Объекты санаторно-курортного лечения	Объекты туризма	лесопарки, парки, сады, скверы	Базы отдыха	пляжи
2.1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений						
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	6	6	-	6	-
2.2. Предельные параметры зданий, строений, сооружений						
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	18	10	-	15	6
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4	4
2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка						
	%	50	50	2	50	50

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СН-1 ЗОНА ВОДОЗАБОРНЫХ, ИНЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования городских территорий, на которых размещаются объекты капитального строительства водоснабжения, а также объекты, связанные с эксплуатацией источников водоснабжения.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- водозаборные сооружения, фильтровальные станции;
- водопроводные очистные сооружения;
- метеостанции;
- насосные станции, водонапорные башни, резервуары.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- сопутствующие производства и технологические установки;
- озелененные территории санитарно-защитных зон и зон санитарной охраны;
- инженерно-планировочные сооружения, элементы и объекты инженерного благоустройства;
- хранилища реагентов и реактивов для технологических процессов;
- здания, строения, сооружения ведомственной охраны;

- административные здания;
- лаборатории;
- площадки для стоянки служебных автомобилей.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- склады и складские комплексы;
- линейно-кабельные объекты.

2 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны технических объектов (С-1)

Размеры и параметры	Единицы измерения	водозаборные сооружения, фильтровальные станции	водопроводные очистные сооружения	метеостанции	насосные станции, водонапорные башни, резервуары
1	2	3	4	5	6
2.1. Предельные размеры земельных участков					
минимальная площадь	кв.м		5400	400	
2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений					
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	1*	1*	1*	1*
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений					
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	ПП	ПП	ПП	ПП
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	ПП	ПП	ПП	ПП
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка					
	%	80	80		80

ПП - устанавливается проектной документацией

* - если иное не установлено проектом планировки

СН-2. ЗОНА КАНАЛИЗАЦИОННЫХ ОЧИСТНЫХ СООРУЖЕНИЙ

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования городских территорий, на которых размещаются объекты капитального строительства водоотведения, а также объекты, связанные с эксплуатацией очистных сооружений.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- канализационные очистные сооружения;
- станции аэрации.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

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

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- склады и складские комплексы;
- линейно-кабельные объекты.

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны очистных объектов (СН -2)

Таблица 1

Размеры и параметры	Единицы измерения	канализационные очистные сооружения	станции аэрации
1	2	3	4
2.1. Предельные размеры земельных участков			
минимальная площадь	кв.м	Согласно расчетной производительности очистных сооружений	
2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений			
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	6*	1*
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений			
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	ПП	ПП
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	ПП	ПП
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка			
	%	80	

ПП - устанавливается проектной документацией

* - если иное не установлено проектом планировки

СН - 3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ РАЗМЕЩЕНИЯ ОТХОДОВ ПОТРЕБЛЕНИЯ

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования городских территорий, на которых размещаются предприятия по транспортировке, обезвреживанию и переработке бытовых отходов, а также их промышленной переработке.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- предприятия по промышленной переработке бытовых отходов;
- склады свежего компоста;
- полигоны (кроме полигонов по обезвреживанию и захоронению токсичных промышленных отходов);
- поля компостирования;
- поля ассенизации;
- сливные станции;
- мусороперегрузочные станции;
- поля складирования и захоронения обезвреженных осадков (по сухому веществу);
- скотомогильник.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

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

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны объектов размещения отходов потребления (СН -3)

Размеры и параметры	Единицы измерения	предприятия по промышленной переработке бытовых отходов	склады свежего компоста	полигоны (кроме полигонов по обезвреживанию и захоронению токсичных промышленных отходов)	поля компостирования	поля ассенизации	сливные станции	мусороперегрузочные станции	поля складирования и захоронения обезвреженных осадков (по сухому веществу)
2.1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений									
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	ПП	ПП	ПП	ПП	ПП	ПП	ПП	ПП
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений									
максимальная высота (до конька крыши)	м	ПП	ПП	ПП	ПП	ПП	ПП	ПП	ПП
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	ПП	ПП	ПП	ПП	ПП	ПП	ПП	ПП
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка									
	%		2	2	-	-	-	50	-

ПП - устанавливается проектной документацией

СН - 4. ЗОНА КЛАДБИЩ

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования городских кладбищ и территорий их влияния. Размещение зданий и сооружений разрешается в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные разрешенные виды использования

- кладбища традиционных захоронений (действующие и закрытые).
- аллеи скверы.

1.2 Вспомогательные виды

- временные павильоны торговли и обслуживания населения.
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- общественные туалеты;
- парковки.

1.2 Условно разрешенные виды использования

- крематории и кладбища урновых захоронений;
- объекты, связанные с отправлением культа;

2 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны кладбищ (СН -4)

Размеры и параметры	Единицы измерения	кладбища традиционных захоронений	крематории и кладбища урновых захоронений	объекты, связанные с управлением культа	аллеи, скверы	временные павильоны торговли и обслуживания населения
2.1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений						
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	-	-	1	-	1
2.2. Предельные параметры зданий, строений, сооружений						
максимальная высота (до конька крыши)	м		-	-	-	6
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	3	4
2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка						
	%	2	50	50	2	80

Статья 36 Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

1 Дополнительные регламенты по условиям охраны памятников истории и культуры, а также археологического слоя устанавливаются в целях:

- сохранения, поддержания и эффективного использования исторической застройки;

- повышения привлекательности городов, сохранения их уникальной среды и традиций городской культуры

2 В соответствии с законодательством Российской Федерации зоны ограничений *в правилах землепользования и застройки могут устанавливаться только путем их переноса из **Проектов зон охраны объектов культурного наследия.***

3 Проект зон охраны объектов культурного наследия может выполняться параллельно с подготовкой Генерального плана или путем подготовки предложений о внесении дополнений в действующий Генеральный план с ***последующей трансляцией положений утвержденного проекта зон охраны объектов культурного наследия в правила землепользования и застройки.***

4 Зона охраны памятников включает разные по правовому статусу участки, здания и другие объекты недвижимости. Это:

- памятники истории и культуры, которые значатся в официальных списках охраняемых объектов
- объекты, имеющие историческое и культурное значение, но пока не включенные в официальные списки охраняемых объектов (вновь выявленные, предлагаемые);
- земельные участки и объекты не являющиеся памятниками.

5 **Проекты зон охраны накладывают ограничения** на использование для объектов всех трех категорий. Однако, сами регламенты, характер их установления, контроль за их исполнением, другие административные процедуры (согласование проектов, выдача разрешений на строительство) существенно разнятся для объектов этих групп объектов.

6 Для памятников истории и культуры все вопросы, связанные с их использованием и распоряжением устанавливаются сугубо индивидуально и только государственными уполномоченными для этого органами... Действие градостроительного регламента на памятники и их земельные участки не распространяются. Это означает, что физические или юридические лица, пользователи, арендаторы или собственники объектов, включенных в официальный список памятников, могут использовать эти объекты, реставрировать их и осуществлять капитальный ремонт только в соответствии с решением уполномоченного органа охраны памятников.

Статья 37. Описание ограничений по экологическим, водоохранным и санитарно-эпидемиологическим условиям использования земельных участков зданий, строений и сооружений

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 32 и на карте статьи 33 настоящих Правил, определяется:

- а) градостроительными регламентами, определенными статьей 36 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 32 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

- б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 32 и на карте статьи 33 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными норма-

тивными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 7 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ;
- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» новая редакция с 1 марта 2008 года);
- ГОСТ 22283-88 Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, (включая шумовую зону аэропорта) устанавливаются:

- виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 38, 39 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- размещение спортивных сооружений;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-

эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 38, 39 настоящих Правил:

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- электроподстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

5 Водоохранные зоны устанавливает специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Границы охраны водных объектов городского поселения г. Серафимович зафиксированы в соответствии с требованиями Водного кодекса РФ от 03.06.2006 г №74-ФЗ:

- водоохранная зона р. Дон– 200 м (длина реки от 50 км и более);
- водоохранная зона озер менее 0,5 кв км устанавливается в размере 50 метров;

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся *дополнительные* ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона водного объекта и составляет 50 метров для уклона три и более градуса;

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах, устанавливаются особые условия использования и режим хозяйственной деятельности в соответствии с Водным кодексом РФ от 3 июня 2006 г.

В границах водоохранных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5 проведение рубок главного пользования в лесах, расположенных в водоохранных зонах. Проведение других рубок в водоохранных зонах осуществляется в соответствии с лесным законодательством.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными ограничениями в границах водоохранных зон дополнительно запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Закрепление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

6 Изменения в части размеров санитарно-защитных зон (СЗЗ) вступают в силу в день их утверждения независимо от наличия или отсутствия правил, поскольку они устанавливаются посредством самостоятельных правовых актов. Эти изменения должны быть перенесены в Правила (отображены в них).

Статья 38 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

1 На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2 Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено СанПиН 2.1.4.1110 -02 (зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения). При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством и внесено в качестве изменений в Правила землепользования и застройки городского поселения г. Серафимович.

3 Режим ЗСО включает: мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения, мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

3.1 Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения

3.1.1 Мероприятия по первому поясу

1 Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие

* Целью мероприятий является сохранение постоянства природного состава воды в водозаборе путем устранения и предупреждения возможности ее загрязнения.

2. Не допускается: посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в т.ч. прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

3. Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключаящих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

4 Не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования оказывающие влияние на качество воды

5 Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками

1 Граница первого пояса ЗСО водопровода с поверхностным источником устанавливается, с учетом конкретных условий, в следующих пределах:

а) для водотоков:

- вверх по течению - не менее 200 м от водозабора;
- вниз по течению - не менее 100 м от водозабора;
- по прилегающему к водозабору берегу - не менее 100 м от линии уреза воды летне-осенней межени;
- в направлении к противоположному от водозабора берегу при ширине реки или канала менее 100 м - вся акватория и противоположный берег шириной 50 м от линии уреза воды при летне-осенней межени, при ширине реки или канала более 100 м - полоса акватории шириной не менее 100 м.

3.1.2 Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО

1 Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

2 Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3 Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора, источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4 Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5 Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы РФ.

6 При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора твердых отходов и фоновых и подсланевых вод, оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов

Кроме мероприятий указанных выше, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

- запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

- не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод.

- выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.)

- не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускается только рубки ухода и санитарные рубки леса.

- запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или к уменьшению количества воды источника водоснабжения.

- использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания. Туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

- в границах второго пояса ЗСО запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

3.2 Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов

3.2.1. В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

3.2.2. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Приложение