

Государственное унитарное предприятие
«Волгоградское областное архитектурно-планировочное бюро»

Правила землепользования и застройки.

**Волгоградская область, Ленинский муниципальный район,
городское поселение город Ленинск.**

Государственное унитарное предприятие
«Волгоградское областное архитектурно-планировочное бюро»

Правила землепользования и застройки.

**Волгоградская область, Ленинский муниципальный район,
городское поселение город Ленинск.**

Заказчик:
**Администрация городского поселения город Ленинск
Ленинского муниципального района Волгоградской области**

Директор ГУП «ВОАПБ»

Е.Е. Игнатьев

Руководитель проекта

Д.Г. Донцов

Волгоград 2009

Состав проекта

Обозначение	Наименование	Примечание
09-ПЗЗ	Проект Правил землепользования и застройки и внесение в них изменений	
	Часть I Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования	
	Часть II Карты градостроительного зонирования территории.	
	Часть III Градостроительные регламенты	
	Часть IV Картографические документы и материалы	

Авторский коллектив:

Руководитель проекта
 Научный консультант проекта
 Разработчики проекта

Д.Г. Донцов
 Н.Г. Юшкова
 Т.Ф. Сластинина

09-ПЗЗ

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
ГПП		Донцов					1	
Научн.конс.пр.		Юшкова				ГУП «ВОАПБ» Лицензия: ГС 3-34-02-26-0-3444115344-005355-1		
Разработал		Сластинина						
Н. контроль		Сандаков						

СОДЕРЖАНИЕ

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

РАЗДЕЛ I. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.

Глава 1.1. Общие положения

- Статья 1. Основания введения, назначение и состав Правил
- Статья 2. Содержание и сфера применения порядка использования и застройки территории, установленного Правилами
- Статья 3. Основные понятия, используемые в Правилах
- Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение
- Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Глава 1.2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

- Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам использования объектов недвижимости
- Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

Глава 1.3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

- Статья 8. Лица, осуществляющие землепользование и застройку, и их действия
- Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке
- Статья 10. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку

Глава 1.4. Предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель и прекращение прав на земельные участки.

- Статья 11. Общие положения организации процесса предоставления сформированных земельных участков. Право владения и пользования земельным участком
- Статья 12. Особенности предоставления сформированных земельных участков
- Статья 13. Основания и условия изъятия (выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд

Глава 1.5. Строительные изменения недвижимости

- Статья 14. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости
- Статья 15. Подготовка проектной документации
- Статья 16. Разрешение на строительство
- Статья 17. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт
- Статья 18. Контроль в процессе строительства.

Статья 19. Разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию

РАЗДЕЛ 2. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Статья 20. Общие положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 21. Предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

Статья 22. Предоставление разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

РАЗДЕЛ 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

Глава 3.1. Градостроительная подготовка земельных участков посредством планировки территории

Статья 23. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

Статья 24. Градостроительные планы земельных участков

Глава 3.2. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из состава государственных и муниципальных

Статья 25. Общие положения градостроительной подготовки и формирования земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции.

Статья 26. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

РАЗДЕЛ 4. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 27. Общие положения о проведении публичных слушаний

Статья 28. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и отклонения от предельных размеров разрешенного строительства, реконструкции

Статья 29. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

РАЗДЕЛ 5. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

Статья 30. Действие Правил по отношению документации территориального планирования и документации по планировке территории

Статья 31. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

Статья 32. Общие положения о внесении изменений в Правила

РАЗДЕЛ 6. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 33. Установление публичных сервитутов

Статья 34. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

Статья 35. Использование и застройка территорий на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

Статья 36. Особенности использования земельных участков необходимых для муниципальных нужд

Статья 37. Контроль над использованием объектов недвижимости

Статья 38. Ответственность за нарушения Правил

ЧАСТЬ II. КАРТЫ ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 7. Территориальные зоны.

Статья 39. Общие положения о территориальных зонах.

Статья 40. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

РАЗДЕЛ 8. Карта границ зон с особыми условиями использования территории

Статья 41. Общие положения о зонах с особыми условиями использования территории.

Статья 42. Перечень зон с особыми условиями использования территории, выделенных на карте градостроительного зонирования.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 43. Общие положения о градостроительных регламентах и ограничениях, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

РАЗДЕЛ 9. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах территориальной зоны.

Статья 44. Жилые зоны.

Статья 45. Общественно-деловые зоны.

Статья 46. Производственные зоны.

Статья 47. Зоны специального назначения.

Статья 48. Зоны режимных объектов.

Статья 49. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.

Статья 50. Зоны рекреационного назначения.

Статья 51. Зоны сельскохозяйственного использования.

РАЗДЕЛ 10. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны с особыми условиями использования территории.

Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

Статья 53. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон

Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон

ЧАСТЬ IV КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ

Карта 1. Карта градостроительного зонирования. М 1 : 5000

Карта 1А. Схема градостроительного зонирования.

Карта 2. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории (по санитарным и экологическим условиям). М 1: 5000

Карта 2А. Схема градостроительного зонирования. Схема зон с особыми условиями использования территории (по санитарным и экологическим условиям).

Карта 2. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории (по условиям охраны объектов культурного наследия). М 1: 2000

Карта 2А. Схема градостроительного зонирования. Схема зон с особыми условиями использования территории (по условиям охраны объектов культурного наследия).

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

РАЗДЕЛ I. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.

Глава 1.1. Общие положения

Статья 1. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в городское поселение город Ленинск Ленинского муниципального района Волгоградской области систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах этих территориальных зон и установлении зон с особыми условиями использования территории.

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

- защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки
- обеспечения открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществление 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

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

практической реализации градостроительного зонирования территории городского поселения город Ленинск и выполнению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

разделению 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 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 РФ 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 город Ленинск 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 город Ленинск.

Статья 2. Содержание и сфера применения порядка использования и застройки территории, установленного Правилами

1. Регулирование органами местного самоуправления городского поселения город Ленинск землепользования и застройки осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами и иными нормативно-правовыми актами городского поселения город Ленинск в соответствии с федеральным законодательством.

2. Действие порядка использования и застройки территории, установленного настоящими Правилами, не распространяется на следующие изменения объектов градостроительной деятельности:

ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и не связанного с изменением величин, установленных градостроительными регламентами параметров;

проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;

замены инженерного и технологического оборудования;

проведения работ по благоустройству территории прилегающих к объектам капитального строительства;

Указанные изменения объектов капитального строительства осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с порядками, установленными органами местного самоуправления городского поселения город Ленинск на основе законодательства Российской Федерации и Волгоградской области.

3. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории городского поселения город Ленинск обеспечивается органами местного самоуправления городского поселения город Ленинск:

при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

при выдаче разрешений на строительство;

при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;

при проверке, подготовленной на основании решения указанных органов документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;

при утверждении документации по планировке территории, разработанной по решению органов местного самоуправления.

при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков,

при определении градостроительных условий использования земельных участков при их предоставлении из состава земель, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления при установлении публичных сервитутов.

Статья 3. Основные понятия, используемые в Правилах

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

акт приемки – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (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;

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 46 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

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;

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

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

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании 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; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;

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

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

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

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

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

инженерная и транспортная инфраструктура – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование городского поселения Ленинское;

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, водоохраных 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 (исполнитель) – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения 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 и частными 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.

Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план городского поселения Ленинское, 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 и объекты недвижимости:

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 особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях;

в границах территорий общего пользования;

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

2. На двух видах карт в частях II и IV настоящих Правил выделены:

- 1) территориальные зоны – на карте градостроительного зонирования территории
- 2) зоны с особыми условиями использования территорий

3. На карте градостроительного зонирования территории выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (раздел 9).

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

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены по:

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

4. На картах зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений по экологическим, водоохранным и санитарно-эпидемиологическим условиям 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, входящие в состав градостроительных регламентов.

5. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в разделе 10 настоящих Правил.

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

- градостроительным регламентам;
- 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 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 перечнях видов разрешенного использования, 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 установлен законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами. 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 16 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 14 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 орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, 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 так же применяются процедуры, изложенные в статье 28 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), 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 28 настоящих Правил.

Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Администрация обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

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

Глава 1.2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам использования объектов недвижимости

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил правовые акты городского поселения город Ленинск 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 (раздел 9 настоящих Правил);

2) имеют виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (раздел 9 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах, зонах санитарной охраны и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов (раздел 10 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) значений, установленных в разделе 9 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 администрации городского поселения город Ленинск производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования) 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. Правовым актом главы городского поселения город Ленинск Ленинского муниципального района Волгоградской области может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов согласно карте градостроительного зонирования настоящих Правил и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие градостроительному регламенту, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

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

3. 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 статье 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, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

4. Реконструкция указанных в части 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции при условии получения соответствующего разрешения в порядке, приведенном в статье 28.

Указанные в статье 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.

5. В случае если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами администрацией может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства

Глава 1.3. 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 регулируют:

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

2) обращения Главы городского поселения город Ленинск к Главе муниципального района с заявлением о подготовке, формировании и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, о проведении торгов (конкурсов, аукционов) о предоставлении земельного участка для строительства (реконструкции);

3) 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;

4) 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);

5) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности;

6) 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.

3. Контроль над соблюдением указанных требований осуществляет орган местного самоуправления поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности посредством согласования местного правового акта, утверждающего землеустроительную документацию.

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке

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

2. Комиссия:

- рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 28 настоящих Правил;
- рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 28 настоящих Правил;
- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьями 27-29 настоящих Правил;
- подготавливает главе администрации 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 город Ленинск, 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. Председателем Комиссии назначается руководитель органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, если иное не определено правовым актом городского поселения город Ленинск.

Общая численность Комиссии определяется постановлением главы администрации городского поселения город Ленинск.

Секретарь Комиссии является служащим органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

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

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

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

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

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

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

Статья 10. 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 муниципального района (уполномоченные главой администрации структурные подразделения администрации в области градостроительной деятельности);

2) администрация (уполномоченные главой администрации городского поселения город Ленинск структурные подразделения администрации уполномоченные в области градостроительной деятельности); Комиссия по землепользованию и застройке;

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

2. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления муниципального района, уполномоченного в области градостроительной деятельности, входит:

подготовка проектов муниципальных правовых актов о подготовке, формировании и предоставлении и (или) отчуждении земель, земельных участков;

ведет информационную систему обеспечения градостроительной деятельности
исполнение прочих переданных городского поселения город Ленинск полномочий.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления городского поселения, уполномоченного в области градостроительной деятельности, входит:

подготовка для главы городского поселения город Ленинск, представительного органа местного самоуправления, Комиссии 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 формированию и 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 и согласование градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;

подготовка разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

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 уполномоченным органам 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 информационные системы обеспечения градостроительной деятельности;

другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об уполномоченном органе.

Исполнение прочих полномочий переданных городскому поселению с другого уровня государственного и муниципального управления.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления городского поселения, уполномоченного в области экономики администрации городского поселения город Ленинск, входит:

координация разработки проектов планов и программ социально-экономического развития городского поселения город Ленинск 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.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления городского поселения, уполномоченного в области управления имуществом и земельными ресурсами входит:

предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;

участие в разработке и осуществлении земельной политики и программ земельной реформы путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

участие в обеспечении 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 государственных, муниципальных нужд;

осуществление контроля над использованием и охраной земель;

другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об уполномоченном органе.

6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления городского поселения, уполномоченного в правовой области, 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 город Ленинск;

предоставление Комиссии по землепользованию и застройке заключений по вопросам ее деятельности;

другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об уполномоченном органе.

7. Указанные выше полномочия полностью или частично могут быть переданы вышестоящему органу власти на основе соглашений.

Глава 1.4. Предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель и прекращение прав на земельные участки.

Статья 11. Общие положения 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 город Ленинск и в соответствии с ними статьей 12 настоящих Правил.

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

1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов;

2) прав собственности и прав аренды на сформированные земельные участки собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями);

3) прав собственности и прав аренды на сформированные земельные участки победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися;

4) прав аренды земельных участков после завершения градостроительного подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями конкурсов на право развития (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 12. 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 муниципального района в случаях, когда площадь сформированных земельных участков превышает площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, принимаемыми по обращению к рекомендации главы городского поселения.

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

Порядком устанавливается следующее:

- а) орган, уполномоченный на проведение торгов;
- б) сроки и условия подготовки документов для проведения торгов;
- в) дата проведения торгов;

3. Порядок предоставления прав аренды земельных участков 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 муниципального района.

Статья 13. Основания и условия изъятия (выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации 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 муниципальных нужд определяется Земельным и Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Волгоградской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района.

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

3. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства, а так же в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами территорий.

4. Условием для принятия правовых актов о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд является наличие утвержденных в установленном порядке:

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

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

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

подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов капитального строительства, 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;

состав земель, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в их составе.

6. Правовой акт о резервировании предусматривает:

срок резервирования;

возможность выкупа зарезервированных земельных участков и иных объектов недвижимости по истечении срока резервирования;

компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования

Глава 1.5. Строительные изменения недвижимости

Статья 14. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

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

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 32 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: строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства; строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования; изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

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

выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках раздела 9 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

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

4. Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение уполномоченного органа о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном муниципальным нормативным правовым актом.

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

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

Статья 15. 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, 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.

9. 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).

10. 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.

Статья 16. 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 разрешения на строительство выдается от имени органов местного самоуправления уполномоченным органом в области архитектуры и градостроительства.

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. Государственная экспертиза проектной документации в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и федеральным законом «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»:

1) проводится федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственным ему государственным учреждением;

2) 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;

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

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

5) 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 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. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

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

5) иных случаях, если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

14. 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.

15. 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.

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

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

Статья 17. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие 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.

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 утвержденной 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.

Статья 18. Контроль в процессе строительства.

1. 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.

2. 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 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 абзаце 5 данной 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 устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3. . Лицо, осуществляющее строительство, обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение документации, необходимой в соответствии с действующим законодательством при проведении государственного строительного надзора и строительного контроля. 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. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

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

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

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

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

паспорта на установленное оборудование;

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

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

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

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

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

иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

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

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

При отсутствии недостатков, или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).

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

3. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в уполномоченный орган, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

4. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

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

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

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные

представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

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

9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

5. Уполномоченный орган, иной орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи;

несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

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

несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

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

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

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

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

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

РАЗДЕЛ 2. Изменение видов разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства.

Статья 20. Общие положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными правовыми актами главы городского поселения.

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

В случаях, указанных в пункте 3 статьи 13 настоящих правил, при изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования, необходимо разрешение на строительство.

Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

В случае если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства статьи 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

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:

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;

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;

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.

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

Статья 21. Предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки или объекты капитального строительства в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

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.

Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования, обращаются в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации городского поселения город Ленинск с соответствующим заявлением.

3. В заявлении указывается:

общая информация 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.

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

4. При получении заявления, орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности администрации городского поселения город Ленинск:

регистрирует заявление при соответствии документов требованиям предусмотренным пунктом 3 настоящей статьи;

готовит заключение по предмету запроса в срок не более четырнадцати дней со дня регистрации заявления;

запрашивает письменные заключения в течение трех дней после регистрации заявления по предмету запроса от: уполномоченных государственного и муниципального органов охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора. Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

5. Основаниями 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;

соблюдение прав владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации, в течение десяти дней со дня поступления запроса.

6. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся не позднее чем через месяц с момента подачи соответствующего заявления в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и настоящей статьей.

7. Комиссия подготавливает и направляет главе городского поселения город Ленинск рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее семи дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования, и правообладателей помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

8. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой городского поселения город Ленинск в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке и подлежит опубликованию в установленном порядке и размещению на официальном сайте в сети «Интернет».

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования с учетом недопущения причинения ущерба смежным землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого должно быть принято в срок, не превышающий двух месяцев со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения может быть оспорено в судебном порядке.

Статья 22. Предоставление разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, имеющих размеры меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляется в комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия;

являются необходимыми для эффективного использования земельного участка;

не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся не позднее чем через месяц с момента подачи соответствующего заявления в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ.

4. Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, куда персонально приглашаются владельцы земельных участков, иных объектов недвижимости, смежно расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, 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 рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее семи дней после их проведения.

5. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции принимается главой в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке и подлежит опубликованию в установленном порядке и размещению на официальном сайте в сети «Интернет».

Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции может быть оспорено в судебном порядке.

РАЗДЕЛ 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

Глава 3.1. Градостроительная подготовка земельных участков посредством планировки территории

Статья 23. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

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

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

проектов планировки без проектов межевания в их составе;

проектов планировки с проектами межевания в их составе;

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

3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются уполномоченным органом в области градостроительной деятельности с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить или изменить:

а) границы планировочных элементов территории (кварталов),

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1) данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования,

б) границы зон действия публичных сервитутов,

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,

- г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;
- 3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;
- 4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируют осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства.

4. 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 резервировать, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд, либо изъять 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 земель, 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.

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. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

- 1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;
- 2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

3. В градостроительных планах земельных участков:
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.

4. 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 3.2. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам

Статья 25. Общие положения градостроительной подготовки формирования земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции

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

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

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации на строительство или реконструкцию.

2. Приобретение физическими, юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

гражданского законодательства - в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;

земельного законодательства - в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными органами муниципального района.

3. До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий осуществляют подготовку и формирование земельных участков, расположенных в границах муниципального образования городского поселения Ленинское за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района. После разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления распоряжаются самостоятельно земельными участками, сформированными из земель муниципальной собственности.

Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и формирование земельных участков без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений. Указанные права учитываются путем выполнения проектов планировки территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

4. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

Физические, юридические лица, которым предоставлены права на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель осуществляют государственную регистрацию прав на предоставленные им земельные участки.

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

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением в порядке статьи 27 настоящих Правил границ зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории городского поселения город Ленинск (карта 1, 1А);

3) определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (по водоснабжению, водоотведению, газо-, тепло-, электроснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) установлены границы земельного участка на местности.

6. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подготовленный согласно требованиям градостроительного законодательства и сформированный согласно требованиям земельного законодательства, готовый для предоставления физическим и юридическим лицам, определяется наличием следующих документов:

градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения - в случаях, когда строительство, реконструкция объектов капитального строительства и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков, выданного органу местного самоуправления.

Копии указанных и иных документов комплектуются в виде пакета документов, который предоставляется лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки путем участия в торгах, проводимых

администрацией Ленинского муниципального района в установленном в соответствии с законодательством порядке.

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

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными правовыми актами органов местного самоуправления городского поселения город Ленинск, если иное не предусмотрено правовыми актами или соглашениями о передаче полномочий;

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

8. Результатом первого этапа работ, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьями 23, 24 настоящих Правил.

Утвержденный главой муниципального района в составе проекта планировки, проекта межевания градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность, если иное не предусмотрено правовыми актами или соглашениями о передаче полномочий.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном правовым актом органа местного самоуправления.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством статьей 26 настоящих Правил, иными правовыми актами органов местного самоуправления.

9. Результатом второго этапа работ, связанных с формированием из состава государственных, муниципальных земель земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

10. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель формируются и подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам:

органами местного самоуправления;
физическими и юридическими лицами.

Статья 26. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными правовыми актами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, возведение или реконструкция существующих объектов капитального строительства и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается уполномоченным органом, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

а) уполномоченных органов – в случаях подготовки по инициативе администрации земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

б) физических, юридических лиц - в случаях подготовки по их инициативе земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

в) правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости - в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

4. Органы местного самоуправления городского поселения обладают правами контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Глава администрации городского поселения вправе своим распоряжением создать, определить состав и порядок деятельности специальной комиссии по рассмотрению заключений о подключении к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством настоящими Правилами и в соответствии с ними - иными правовыми актами органов местного самоуправления.

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), обладает уполномоченный орган, если иное не определено законодательством.

Инициатива подачи предложений, направляемых в уполномоченный орган, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

1) собственникам земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторам земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;

2) лицам, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Лица, указанные в пункте 2 данной части настоящей статьи, вместе с документами по планировке территории направляют в уполномоченный орган обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Уполномоченный орган в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает (самостоятельно или с привлечением экспертов) и направляет заявителю положительное или отрицательное заключение, в котором дается:

оценка технической возможности создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

оценка последствий предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, проживающих или имеющих объекты недвижимости на смежно-расположенных земельных участках (включая представление рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон ограничений на смежно-расположенные земельные участки).

6. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала или в

процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, если законодательством не установлено иное.

В соответствии с настоящими Правилами правовым актом органов местного самоуправления регулируется порядок предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, в котором определяется:

1) порядок передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, а также порядок подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения после завершения указанного процесса;

2) порядок действий по определению технических условий подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения на период до завершения в сроки, установленные законодательством, процесса передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, включая:

состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения;

предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;

процедуры рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;

ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

7. Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и вместе с иными документами включаются в комплект документов, выдаваемый участникам торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель.

РАЗДЕЛ 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

Статья 27. Общие положения о проведении публичных слушаний

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с законодательством Российской Федерации, Волгоградской области, Уставом, иными правовыми актами органов местного самоуправления городского поселения город Ленинск.

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 решений по землепользованию и застройке.

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

- согласования документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания, а также согласование градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно-расположенных объектов недвижимости;

- 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.

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

5. 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 или телевидению;
- объявления на официальном сайте администрации городского поселения город Ленинск;
- 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.).

Комиссия по землепользованию и застройке:

- не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичного слушания;
- обязана провести публичные слушания не позднее, чем через месяц с момента получения обращения от физического, юридического лица (лиц).

6. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом Положением о Комиссии или иным правовым актом главы.

Статья 28. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и отклонения от предельных размеров разрешенного строительства, реконструкции

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.

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. 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 в области архитектуры и градостроительства запрашивает письменные заключения по предмету запроса от: а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды; б)

уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору; в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия. Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям (раздел 10 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 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 город Ленинск 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;

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 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 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 29. 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 – территория, 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.

Дата проведения публичного слушания назначается не ранее десяти дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Публичное слушание должно состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства о его проведении.

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 стенограмма и протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его главе.

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

Глава 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.

РАЗДЕЛ 5. Внесение изменений в Правила

Статья 30. Действие Правил по отношению документации территориального планирования и документации по планировке территории

После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления по представлению соответствующих заключений уполномоченного органа, комиссии по землепользованию и застройке могут принимать решения о:

подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план 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 31. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления, 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. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

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

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

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления в лице главы, депутатов представительного органа местного самоуправления городского поселения город Ленинск, комиссия по землепользованию и застройке, уполномоченный орган в области архитектуры и градостроительства администрации, общественные организации, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 32 настоящих Правил.

Статья 32. Общие положения о внесении 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. Председатель Комиссии в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении обращения, либо об отказе в рассмотрении обращения с обоснованием причин и информирует об это заявителя.

В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные статьей 29 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях,

представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации, который не позднее 7 дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании администрации. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления.

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

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

Изменения разделов 8, 10 настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

РАЗДЕЛ 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Статья 33. Установление публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим 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 отображаются 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 земельным законодательством Российской Федерации, иными местными правовыми актами.

Статья 34. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

1. Использование и застройка земельных участков на территории городского поселения город Ленинск, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов их прав.

2. Разрешенным, для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

1) видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

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

3. При осуществлении использования и застройки земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства в составе указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешенного использования означает, что его применение не требует получения от органа местного самоуправления специальных разрешений.

5. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо получение специального разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, изложенном в статье 28 Правил. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

6. Допускаемые в пределах одной территориальной зоны основные виды использования, а также условно разрешенные виды использования при их согласовании, могут применяться на одном земельном участке одновременно.

7. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешенного использования, означает, что его применение возможно только в качестве дополнительного по отношению к основному или условно разрешенному виду использования и осуществляться совместно с ним на территории одного земельного участка

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в подпунктах 1) и 2) п. 2 настоящего раздела. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 35. Использование и застройка территорий на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

а) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно для соответствующих территориальных зон;

б) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

в) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

г) расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства производственные и иные объекты требуют установления санитарно-защитных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов.

2. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу Правил и не соответствующие градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока приведения видов их использования в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование этих объектов представляет опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры, что установлено органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством, нормами и техническими регламентами. Для объектов, представляющих опасность, органами местного самоуправления устанавливается срок приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

3. Реконструкция указанных в п. 1 настоящего раздела объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного

строительства, реконструкции при условии получения соответствующего разрешения в порядке, приведенном в статье 28.

Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае, если использование указанных в п. 1 настоящего раздела земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

5. Режим использования и застройки территории, на которой, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется, определяется:

– для участков, расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, – документами (актами), определяющими охранный статус этих объектов, а также правовыми актами органов, контролирующими в соответствии с законодательством градостроительную деятельность в отношении указанных объектов;

– для участков, расположенных в границах территорий общего пользования – положениями нормативных правовых актов городского поселения город Ленинск Волгоградской области, издаваемых в соответствии с федеральными законами;

– для участков, занятых линейными объектами, – техническими регламентами или строительными нормами и правилами, постановлениями Правительства РФ.

6. Режим использования и застройки территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании (в том числе, градостроительными планами) соответствующих земельных участков, подготавливаемыми в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации согласно форме, установленной Правительством Российской Федерации для данного вида исходно-разрешительной документации.

7. В пределах территории улично-дорожной сети расположенной в границах территорий общего пользования в указанных в п.1 настоящего параграфа нормативными правовыми актами администрации, может допускаться, размещение следующих объектов:

– транспортной инфраструктуры (площадок для отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотных площадок, площадок для размещения диспетчерских пунктов);

– автосервиса для попутного обслуживания транспорта (автозаправочных станций, мини-моек, постов проверки окиси углерода);

– попутного обслуживания пешеходов (мелкорозничной торговли и бытового обслуживания: киоски, совмещенные с остановочными павильонами цветы, печатные издания, мелкий ремонт).

Статья 36 Особенности использования земельных участков необходимых для муниципальных нужд

1. К земельным участкам, необходимым для муниципальных нужд могут быть отнесены земельные участки, расположенные на территории и необходимые для:

– строительства новых или расширения существующих объектов транспортной и пешеходной инфраструктуры (улиц, дорог, площадей);

– строительства новых или расширения существующих головных сооружений и сетей инженерной инфраструктуры (теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, канализации, связи, переработки отходов и т.д.);

– строительства новых или расширения существующих объектов социальной инфраструктуры (детских дошкольных учреждений, школ, учреждений здравоохранения, социального жилья, домов престарелых и т.д.);

– строительства новых или расширения существующих зеленых насаждений общего пользования (парков, садов, скверов, бульваров и т.д.);

– строительства новых или расширения существующих объектов для размещения органов местного самоуправления;

- строительства новых или расширения существующих объектов пожарной охраны, милиции, гражданской обороны и других государственных учреждений;
 - обеспечения сохранности уникальных природных территорий;
2. Резервирование (признание земельных участков необходимыми для муниципальных нужд) осуществляется в соответствии с постановлением главы.
 3. Резервирование земель для реализации муниципальных нужд осуществляется на всех землях независимо от формы собственности.
 4. Решения о резервировании земельных участков и об отмене резервирования в течение 30 дней со дня их принятия в письменном виде доводятся до сведения всех юридических и физических лиц, являющихся собственниками, арендаторами или пользователями зарезервированных земельных участков, а также до заинтересованных органов государственной власти, с указанием ограничений по использованию земельных участков.
 5. Решение о резервировании земельных участков подлежат отмене в случае реализации муниципальных нужд.

Статья 37. Контроль над использованием объектов недвижимости

Контроль над использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Статья 38. Ответственность за нарушения Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Волгоградской области, иными нормативными правовыми актами.

ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

РАЗДЕЛ .7. Территориальные зоны.

Статья 39. Общие положения о территориальных зонах.

1. Карта градостроительного зонирования представлена в виде картографического документа являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте градостроительного зонирования отображены границы и кодовые обозначения установленных Правилами территориальных зон.

2. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены преимущественно по границам кварталов кадастрового зонирования. В случае, если в пределах территории квартала допускается размещение объектов, виды разрешенного использования которых соотносятся с разными территориальными зонами и их размещение соответствует положениям Генерального плана, то территория квартала разделена на части, относящиеся к разным территориальным зонам. При этом границы территориальных зон в пределах квартала установлены по естественным границам природных объектов и иным границам, отраженным в составе земельного кадастра, а также по границам земельных участков зарегистрированных в государственном земельном кадастре.

Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, определены по условным линиям, соответствующим: границам функциональных зон генерального плана; границам зон с особыми условиями использования территории;

иным границам, отображенным на топографической основе, используемой для разработки карты градостроительного зонирования. Местоположение границ территориальных зон, установленных по условным линиям, подлежит уточнению в документации по планировке территории и в иных документах, разрабатываемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, законами Волгоградской области и нормативно-правовыми актами, с последующим внесением соответствующих изменений в <http://www.gov.spb.ru/law?doc&nd=8439521&nh=1&c=%C7%C5%CC%CB%C5%CF%CE%CB%DC%C7%CE%C2%C0%CD%C8%DF+%CF%D0%C0%C2%C8%CB%C0&spack=011intelsearch%3D%EF%F0%E0%E2%E8%EB%E0+%E7%E5%EC%EB%E5%EF%EE%EB%FC%E7%EE%E2%E0%ED%E8%FF%26listid%3D01000000100%26listpos%3D0%26lsz%3D97%26razdel%3D888800001%26w%3D2%26whereselect%3D2%26> - C73#C73 Правила <http://www.gov.spb.ru/law?doc&nd=8439521&nh=1&c=%C7%C5%CC%CB%C5%CF%CE%CB%DC%C7%CE%C2%C0%CD%C8%DF+%CF%D0%C0%C2%C8%CB%C0&spack=011intelsearch%3D%EF%F0%E0%E2%E8%EB%E0+%E7%E5%EC%EB%E5%EF%EE%EB%FC%E7%EE%E2%E0%ED%E8%FF%26listid%3D01000000100%26listpos%3D0%26lsz%3D97%26razdel%3D888800001%26w%3D2%26whereselect%3D2%26> - C75#C75 <http://www.gov.spb.ru/law?doc&nd=8439521&nh=1&c=%C7%C5%CC%CB%C5%CF%CE%CB%DC%C7%CE%C2%C0%CD%C8%DF+%CF%D0%C0%C2%C8%CB%C0&spack=011intelsearch%3D%EF%F0%E0%E2%E8%EB%E0+%E7%E5%EC%EB%E5%EF%EE%EB%FC%E7%EE%E2%E0%ED%E8%FF%26listid%3D01000000100%26listpos%3D0%26lsz%3D97%26razdel%3D888800001%26w%3D2%26whereselect%3D2%26> - C74#C74 землепользования <http://www.gov.spb.ru/law?doc&nd=8439521&nh=1&c=%C7%C5%CC%CB%C5%CF%CE%CB%DC%C7%CE%C2%C0%CD%C8%DF+%CF%D0%C0%C2%C8%CB%C0&spack=011intelsearch%3D%EF%F0%E0%E2%E8%EB%E0+%E7%E5%EC%EB%E5%EF%EE%EB%FC%E7%EE%E2%E0%ED%E8%FF%26listid%3D01000000100%26listpos%3D0%26lsz%3D97%26razdel%3D888800001%26w%3D2%26whereselect%3D2%26> - C76#C76 и застройки.

Границы земельных участков, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, в части границ земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования и границ земельных участков, занятых линейными объектами, отображены условно в соответствии с перечнем указанных территорий, установленным Градостроительным кодексом РФ и иной ранее разработанной градостроительной документацией, а также материалов топографической съемки.

Местоположение границ указанных земельных участков подлежит установлению в составе документации по планировке территории, разрабатываемой и утверждаемой в соответствии с действующим законодательством и внесению в качестве изменений для отображения в <http://www.gov.spb.ru/law?doc&nd=8439521&nh=1&c=%C7%C5%CC%CB%C5%CF%CE%CB%DC%C7%CE%C2%C0%CD%C8%DF+%CF%D0%C0%C2%C8%CB%C0&spack=011intelsearch%3D%EF%F0%E0%E2%E8%EB%E0+%E7%E5%EC%EB%E5%EF%EE%EB%FC%E7%EE%E2%E0%ED%E8%FF%26listid%3D01000000100%26listpos%3D0%26lsz%3D97%26razdel%3D888800001%26w%3D2%26whereselect%3D2%26> - C76#C76 Правила <http://www.gov.spb.ru/law?doc&nd=8439521&nh=1&c=%C7%C5%CC%CB%C5%CF%CE%CB%DC%C7%CE%C2%C0%CD%C8%DF+%CF%D0%C0%C2%C8%CB%C0&spack=011intelsearch%3D%EF%F0%E0%E2%E8%EB%E0+%E7%E5%EC%EB%E5%EF%EE%EB%FC%E7%EE%E2%E0%ED%E8%FF%26listid%3D01000000100%26listpos%3D0%26lsz%3D97%26razdel%3D888800001%26w%3D2%26whereselect%3D2%26> - C77#C77 землепользования и застройки.

3. Градостроительные регламенты установлены Правилами в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальных зон, отображенных на карте градостроительного зонирования, кроме земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), для которых в соответствии с федеральным законодательством градостроительные регламенты не устанавливаются.

4. Действие установленных Правилами градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных

зон, за исключением земельных участков:

– расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия;

– расположенных в границах территорий общего пользования;

– занятых линейными объектами;

– предоставленных для добычи полезных ископаемых.

5. Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны, если иное специально не оговорено в составе градостроительного регламента.

6. В графическом виде границы территориальных зон отображены на Картах градостроительного зонирования Волгоградской области прилагаемых в Части IV Правил.

7. Перечень территориальных зон, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащий наименования и кодовые обозначения зон, сгруппированных по видам, и указание целей выделения зон, приведен в статье 40.

8. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены в соответствии со ст. 34 Градостроительного кодекса, преимущественно в привязке к границам кварталов земельного Кадастрового зонирования. Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, определены по условным линиям в привязке к границам функциональных зон Генерального плана городского поселения город Ленинск. Границы территориальных зон, установленных в привязке к условным линиям может уточняться в документации по планировке территории и в иных документах в соответствии с законодательством Российской Федерации с последующим внесением соответствующих изменений в Правила.

Статья 40. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

На карте градостроительного зонирования территории городского поселения город Ленинск выделены следующие виды территориальных зон и установлены их границы:

Кодовые обозначения зон	Наименование территориальных зон
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-2	Зона застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения личного подсобного хозяйства
Ж-3	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
Ж-4	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
Ц-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения города
Ц-2	Зона делового, общественного и коммерческого назначения, местного значения
Ц-3	Зона размещения объектов здравоохранения
Ц-4	Зона размещения объектов спортивно-оздоровительного назначения
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ
П-1	Зона застройки производственными объектами II и III класса вредности
П-2	Зона застройки производственными объектами IV и V класса вредности
П-3	Зона развития промышленной застройки
П-4	Зона застройки коммунальными и складскими объектам
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
С-1	Зона кладбищ и крематориев
С-2	Зона размещения отходов потребления
	ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР
ИТ-1	Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры
ИТ-2	Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры

	ЗОНЫ РЕЖИМНЫХ ОБЪЕКТОВ
В	Зона размещения военных объектов
СН	Зона размещения объектов специального назначения
	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
СХ-1	Зона сельскохозяйственных угодий
	ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
Р-1	Зона отдыха, занятий физической культурой и спортом, размещения водоемов
Р-2	Зона городских лесов

РАЗДЕЛ 8. Зоны с особыми условиями использования территории

Статья 41. Общие положения о зонах с особыми условиями использования территории.

1. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий представлены в форме картографического документа, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте зон с особыми условиями использования территорий входящих в состав карты градостроительного зонирования, отображено принципиальное местоположение границ зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемыми по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям, установленным на основе действующих нормативных документов.

Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством в составе проектов соответствующих видов зон и внесению в качестве поправок в Правила землепользования и застройки.

2. Перечни зон с особыми условиями использования территорий, отображение их границ на карте градостроительного зонирования и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на их территории указаны в соответствии с нормативными правовыми актами органов власти Российской Федерации и Волгоградской области, в том числе по видам зон:

зоны охраны водоемов – Федеральный закон «Водный кодекс РФ» (от 03.06.2006 № 74 –ФЗ с последующими уточнениями);

зоны охраны водозаборов - СНиП 2.04.02-85. «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения»;

зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового назначения - Санитарные правила и нормы СанПин 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового назначения»;

зоны санитарной охраны водных объектов и их прибрежные защитные полосы - Положение о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404.

зоны особо охраняемых природных территорий - Федеральный закон РФ от 14.03.1995 № 33 – ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

зоны шумового дискомфорта от авиации - ГОСТ 22283-88 Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.;

зоны шумового дискомфорта от автомобильного транспорта - СНиП II-12-77 «Защита от шума»;

зоны акустической вредности от городских и внешних автодорог - СНиП 2.- 07.-01.89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

санитарно-защитные зоны от железнодорожного транспорта - СНиП 2.- 07.-01.89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

санитарно-защитные зоны производственных предприятий, стационарных техногенных источников - СанПиН 2.2.1/2.2.1.1200 - 03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и объектов» и с учетом сложившейся застройки;

зоны историко-культурного наследия - Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (от 25.06.2002 № 73 - ФЗ с последующими

уточнениями).

4. Границы зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям установлены:

- по границам территориальных зон карты градостроительного зонирования;
- по элементам кадастрового зонирования;
- по нормативным размерам;
- по границам природных элементов.

Границы озелененных территорий историко-культурного назначения, водоохранных зон и прибрежных защитных полос определены в соответствии с установленными и закрепленными границами.

Границы некоторых зон экологических ограничений природного комплекса сельского поселения Ленинское, зон санитарной охраны водозаборов и затопления паводком 1% обеспеченности установлены по рельефу или по отметке уровня затопления. Границы этих зон находятся вне элементов кадастрового зонирования и из-за невозможности определения границ в натуре, точно определяются только на топографической основе.

Границы зон экологических ограничений от стационарных техногенных источников определены в соответствии с размером санитарно-защитной зоны, установлены по радиусу от границы участка предприятия или объекта и привязаны к элементам кадастрового зонирования.

Границы зон экологических ограничений от динамических техногенных источников установлены посредством метража от магистрали.

Охранные коридоры инженерных коммуникаций установлены посредством метража от воздушных линий электропередач, канализационных, водопроводных и газопроводных сетей.

Зоны охраняемых территорий объектов культурного наследия и режимы зон охраняемых территорий устанавливаются в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации на основе Историко-архитектурного опорного плана в составе генерального плана.

5. Содержание ограничений, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении использования земельных участков и объектов недвижимости, определяется на основе положений нормативных правовых актов органов государственной власти, установивших эти ограничения, том числе на основе сведений о режимах использования земель в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Для зон с особыми условиями использования территории градостроительным регламентом в составе указанных в настоящем пункте ограничений могут быть указаны:

- а) необходимость согласования конкретных вопросов использования земельных участков, объектов капитального строительства специально уполномоченными органами;
- б) возможность установления указанными органами дополнительных требований к использованию земельных участков, объектов капитального строительства, подлежащих соблюдению при разработке проектной документации.

Статья 42. Перечень зон с особыми условиями использования территории, выделенных на карте градостроительного зонирования.

На картах зон с особыми условиями использования территорий, входящих в состав карты градостроительного зонирования городского поселения Ленинское, отображены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям:

Кодовые обозначения зон	Зоны с особыми условиями использования территории
«ЗСО»	Зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения и водозаборных сооружений.
«СЗ-С»	Зоны санитарно-защитные специального назначения
«СЗ-П»	Зоны санитарно-защитные производственного назначения

В составе зон санитарной охраны источника водоснабжения и водозаборных сооружений «ЗСО» отображены следующие зоны:

Зоны санитарной охраны поверхностных источников питьевого водоснабжения для водотока «ЗСО»:

- зона «ЗСО-I» - I пояс зоны санитарной охраны поверхностных источников питьевого водоснабжения: вверх по течению – 200 м. от водозабора; вниз по течению – 100 м. от водозабора; по прилегающему к водозабору берегу – 100 м. от линии уреза воды летне-осенней межени.

- зона «ЗСО-II» и Зона «ЗСО-III» - II и III пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников питьевого водоснабжения: удалены вверх по течению от водозаборов до границы городского поселения; вниз по течению – 250 м.; боковые границы от уреза воды летне-осенней межени – 500 м.

Санитарно-защитные зоны специального назначения «СЗ-С»:

- зона «СЗ-С» - санитарно-защитная зона объектов спецназначения: (свалка) 500 м, (кладбище площадью от 20 до 40 га.) 500 м.;

Санитарно-защитные зоны объектов производственного назначения «СЗ-П»:

- зона «СЗ-П» - санитарно-защитная зона производственных объектов 2, 3 класса вредности - 500-300 м 4, 5 - класса вредности -100-50 м;

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 43. Общие положения о градостроительных регламентах и ограничениях, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования

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

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

2. Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть указаны в градостроительном регламенте дифференцированно – с учетом допустимости их применения, в различных частях (в том числе, уровнях) здания или участка.

3. Наряду с основными и условно разрешенными видами использования, в составе градостроительного регламента дополнительно к ним и осуществляемые совместно с ними на территории одного земельного участка могут применяться вспомогательные виды разрешенного использования.

4. Отсутствие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, в числе указанных в градостроительном регламенте, означает недопустимость такого использования земельных участков, за исключением случаев, когда по последствиям их применения они могут быть признаны аналогичными иным разрешенным видам использования, указанным в составе градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны.

5. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо специальное разрешение. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, изложенном в статье 28 настоящих Правил. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба смежным землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

6. Размещение в границах земельных участков инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций (электро-, водо-, газообеспечения, канализования, телефонизации и т.д.), обеспечивающих реализацию разрешенного использования объектов капитального строительства, расположенных на этих участках, является всегда разрешенным при условии соблюдения технических регламентов.

7. Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей

территориальной зоны, если иное специально не оговорено в составе регламента.

8. Содержание ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении использования земельных участков и объектов капитального строительства, в составе градостроительного регламента определено на основе положений нормативных правовых актов органов государственной власти, установивших эти ограничения, том числе на основе сведений о режимах зон с особыми условиями использования территорий.

9. Если на момент введения Правил содержание правовых режимов территорий зон с особыми условиями использования территорий не установлено в форме численных показателей и предписаний, необходимо в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, получение соответствующих заключений от уполномоченных органов государственной власти, в ведении которых находится контроль за соблюдением режимов зон с особыми условиями использования территорий.

По мере установления режимов зон с особыми условиями использования территорий в указанной форме соответствующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства вносятся в градостроительные регламенты как изменения и дополнения в Правила.

10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, по отношению к иным требованиям градостроительного регламента, указанным в частях 1) и 2) п.2 настоящего параграфа, действуют по принципу послыжного наложения. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории одновременного действия нескольких видов зон с особыми условиями использования территорий, режим осуществления использования и застройки территории по отношению к указанному земельному участку устанавливается путем суммирования ограничений и требований, содержащихся во всех элементах регламента.

РАЗДЕЛ 9. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах территориальной зоны.

Статья 44. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ (Ж)

Ж-1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования жилых районов, микрорайонов и кварталов из отдельно стоящих и блокированных жилых 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;
- отдельно стоящие блокированные двухсемейные жилые здания;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 250 детей;
- школы общеобразовательные вместимостью не более 600 учащихся;
- магазины товаров первой необходимости.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- отдельно стоящие, пристроенные или встроенные в жилые здания гаражи и открытые парковки (2 машиноместа на земельном участке);
- 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

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптечные учреждения;
- здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские, косметические и лечебно-профилактические салоны, химчистки, прачечные);
- площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;
- теннисные корты;
- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий;
- строения отдельно стоящие 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;
- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли) и обслуживания населения;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- объекты коммунально-бытового назначения ;
- объекты социального назначения;
- здания, строения, сооружения почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций.

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

Размеры и параметры	Единицы измерения	отдельно стоящие односемейные жилые здания	отдельно стоящие блокированные двухсемейные жилые здания	детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 250 детей	школы общеобразовательные вместимостью не более 600 учащихся	магазины товаров первой необходимости
1	2	3	4	5	6	7
2.1. Предельные размеры земельных участков						
минимальная площадь	кв.м	300	300	3000	6000	200
максимальная площадь	кв.м	1500	800	10000	25000	1000
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	10	8	20	25	15
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 - при примыкании 3 - в остальных случаях	0 - при примыкании 3 - в остальных случаях	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 (до конька крыши)	м	12	12	12	12	12
максимальная высота	м	9	9	9	9	9
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4	4
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка						
	%	60	75	50	50	70

Ж-2. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ С ВОЗМОЖНОСТЬЮ ВЕДЕНИЯ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования жилых районов, микрорайонов 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;
- отдельно стоящие блокированные двухсемейные жилые здания;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 250 детей;
- школы общеобразовательные вместимостью не более 600 учащихся;
- магазины товаров первой необходимости;
- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля) и обслуживания населения;
- строения для содержания домашних животных и птицы;
- здания, строения, сооружения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- отдельно стоящие или встроенные в жилые здания гаражи и открытые парковки (3 машиноместа для односемейных, 2 машиноместа для блокированных на земельном участке);
- производственные, 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

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптечные учреждения;
- здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские, косметические и лечебно-профилактические салоны, химчистки, прачечные);
- площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;
- теннисные корты;
- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий;
- школы-интернаты любого профиля и дома ребенка вместимостью не более 50 детей;
- кафе, закусочные отдельно стоящие с числом посадочных мест не более 10;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- объекты коммунально-бытового назначения;
- объекты социального назначения;
- здания, строения, сооружения почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций;
- временные объекты торговли (павильоны розничной и мелкооптовой торговли) и обслуживания населения;
- плодовые и овощные хранилища (сооружения для хранения плодовых и овощных культур).

Таблица III. 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-2)

Размеры и параметры	Единицы измерения	отдельно стоящие односемейные жилые здания	отдельно стоящие блокированные двухсемейные жилые здания	детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 250 мест	общеобразовательные учреждения вместимостью не более 600 учащихся	магазины товаров первой необходимости	временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля) и обслуживания населения	строения для содержания домашних животных и птицы	здания, строения, сооружения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2.1. Предельные размеры земельных участков									
минимальная площадь	кв.м	500	500	3000	6000	200	100	600	600
максимальная площадь	кв.м	2000	1200	10000	25000	300	200	1200	1200
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	15	10	20	25	15	8	10	10
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	25	25	1	1	5	5
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	3	0 - при при-мыкании 3 - в остальных случаях	15	15	3	3	3	3
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	3	3	15	15	3	3	3	3
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений									
максимальная высота (до конька крыши)	м	15	12	12	12	12	5	7	7
максимальная высота стен зданий	м	12	9	9	9	9	3,5	5	5
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4	4	-	4	4
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка									
	%	60	75	50	50	70	80	40	60

Ж-3. 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 не выше 3 этажей, зданий, строений, сооружений обслуживания населения и нежилого назначения.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- блокированные двухсемейные и многосемейные жилые здания с земельными участками для отдельных жилых единиц в их составе;
- многоквартирные жилые здания не выше 3 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 250 детей;
- школы общеобразовательные вместимостью не более 600 учащихся;
- школы-интернаты любого профиля и дома ребенка вместимостью не более 200 детей и подростков;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- здания, строения, сооружения почтовых отделений, телефонных и телеграфных станции;
- здания, строения, сооружения пунктов охраны общественного порядка, милиции;
- бани и водно-оздоровительные комплексы;
- магазины товаров первой необходимости;
- магазины специализированной торговли;
- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
- здания, строения, сооружения предприятий бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские, косметические и лечебно-профилактические салоны, химчистки, прачечные);
- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий;
- клубы, в том числе специализированного назначения;
- объекты, связанные с оправлением культа;
- аптечные учреждения.

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 заглубленные);
- открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей вместимостью не более 100 автомобилей;
- отдельно стоящие гаражи для обеспечения потребностей льготных категорий населения;
- надворные туалеты.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- магазины товаров первой необходимости;
- магазины специализированной торговли;
- торговые и торгово-развлекательные здания, строения, сооружения;
- здания, строения, сооружения общественного питания;
- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли) и обслуживания населения;
- автозаправочные станции с числом колонок не более 2;
- общественные пожарные резервуары для хранения воды;
- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий;
- клубы, в том числе специализированного назначения;

- объекты, связанные с оправлением культа.

Таблица III. 3. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-3)

Размеры и параметры	Единицы измерения	блокированные двухсемейные и многосемейные жилые здания с земельными участками для отдельных жилых единиц в их составе	многоквартирные жилые здания не выше 3 этажей	детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 250 детей	школы, общеобразовательные учреждения вместимостью не более 600 учащихся	школы-интернаты любого профиля и здания ребенка вместимостью не более 200 детей и подростков	пункты оказания первой медицинской помощи	здания, строения, сооружения почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций	здания, строения, сооружения пунктов охраны общественного порядка, милиции	бани и водно-оздоровительные комплексы	магазины товаров первой необходимости	магазины специализированной торговли	здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения	здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий	клубы, в том числе специализированного назначения	здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб	объекты, связанные с управлением культуры	аптечные учреждения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
2.1. Предельные размеры земельных участков																		
минимальная площадь	кв.м	400	1200	4000	20000	4000	2000	700	1000	1500	2000	2000	1000	2000	2000	1000	2000	1000
максимальная площадь	кв.м	1200	3000	10000	30000	16000	4000	1000	1500	2500	5000	5000	8000	5000	4000	3000	4000	3000
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	6	35	35	35	35	35	6	10	8	30	30	20	30	30	10	30	20
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*	3*	25	25	25	3*	3*	3*	3*	1*	1*	5*	5*	5*	5*	1*	1*
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	0	7,5	15	15	15	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	10	7,5	15	15	15	3	3	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	13	9	13	13	6	6	6	9	9	9	9	13	13	9	20	6
максимальная высота стен	м	10	10	6,5	10	10	4	4	4	6,5	6,5	6,5	6,5	10	10	6,5	10	4
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4

Размеры и параметры	Единицы измерения	блокированные двухсемейные и многосемейные жилые здания с земельными участками для отдельных жилых единиц в их	многоквартирные жилые здания не выше 3 этажей	детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 250 детей	школы общеобразовательные вместимостью не более 600 учащихся	школы-интернаты любого профиля и здания ребенка вместимостью не более 200 детей и подростков	пункты оказания первой медицинской помощи	здания, строения, сооружения почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций	здания, строения, сооружения пунктов охраны общественного порядка, милиции	бани и водно-оздоровительные комплексы	магазины товаров первой необходимости	магазины специализированной торговли	здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения	здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий	клубы, в том числе специализированного назначения	здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб	объекты, связанные с управлением культуры	аптечные учреждения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка																		
	%	50	50	0	0	0	50	70	50	70	70	70	70	70	70	70	80	70

* - если иной показатель не установлен проектом планировки

Ж-4. 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 600 учащихся;
- школы-интернаты любого профиля и дома ребенка вместимостью не более 200 детей и подростков;
- поликлиники и пункты оказания первой медицинской помощи;
- здания, строения, сооружения почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций;
- здания, строения, сооружения для пунктов охраны общественного порядка;
- магазины товаров первой необходимости;
- магазины специализированной торговли;
- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
- здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские, косметические и лечебно-профилактические салоны, химчистки, прачечные);
- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий;
- клубы, в том числе специализированного назначения;
- объекты, связанные с опрвлением культа;
- здания и помещения аптек.

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 заглубленные);
- 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-развлекательных комплексов;
- магазины товаров первой необходимости;
- магазины специализированной торговли;
- здания, строения, сооружения общественного питания;
- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли) и обслуживания населения;
- автозаправочные станции с числом колонок не более 2;
- общественные пожарные резервуары для хранения воды.

Таблица 2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-4)

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 600 учащихся	школы-интернаты любого профиля и дома ребенка вместимостью	поликлиники и пункты оказания первой медицинской помощи	здания, строения, сооружения почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций	здания, строения, сооружения для пунктов охраны общественного порядка	магазины товаров первой необходимости	магазины специализированной торговли	здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения	здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий	клубы, в том числе специализированного назначения	здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб	объекты, связанные с управлением культуры, площадью	здания и помещения аптек
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
2.1. Предельные размеры земельных участков																
минимальная площадь	кв.м	1200	4000	20000	4000	3000	1000	1000	2000	2000	1000	2000	2000	1000	2000	2000
максимальная площадь	кв.м	3500	10000	30000	16000	5000	1500	2500	5000	5000	2000	5000	4000	3000	4000	3000
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	35	35	35	35	35	10	10	30	30	20	30	30	10	30	20
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*	5*	1*	1*	5*	5*	5*	5*	1*	1*
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	3*	15	15	15	3	3	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	3	3
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений																
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	13	9	13	13	13	6	6	9	9	9	13	13	9	20	6
максимальная высота стен	м	10	6,5	10	10	10	4	4	6,5	6,5	6,5	10	10	6,5	10	4
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка																
	%	50	0	0	0	50	70	50	70	70	70	70	70	70	80	70

* - если иной показатель не установлен проектом планировки

Статья 45. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ (Ц)

Ц-1. ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

Особенностью зоны является сочетание различных объектов, связанных с обслуживанием технологических процессов транспортного узла (пассажиров и грузов).

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- здания административных и общественных организаций не выше 5 этажей;
- музеи и выставочные залы, картинные, художественные галереи и салоны;
- концертные залы;
- культовые сооружения;
- мемориальные комплексы;
- гостиницы, гостевые дома не выше 5 этажей (не считая мансардных этажей);
- кинотеатры, видеосалоны, кинокомплексы;
- дома культуры, клубы для общения и досуговых занятий, встреч, детей и молодёжи, библиотеки;
- здания и сооружения спортивного назначения с помещениями для досуговых занятий;
- клубы для отдыха или иного специализированного назначения;
- здания, строения, сооружения дискотек;
- конторские (офисные) здания не выше 5 этажей (не считая мансардных этажей);
- здания, строения, сооружения банков и кредитных организаций, юридических учреждений;
- издательские, редакционные и иных массовых коммуникаций здания, строения сооружения;
- казино и прочие игровые учреждения;
- выставочные, торгово-выставочные комплексы;
- многофункциональные или универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
- банные и водно-развлекательные комплексы;
- здания, строения, сооружения общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- здания, строения, сооружения отделений связи, почты, телефонных переговорных пунктов;
- здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские и лечебно-косметические салоны);
- здания телевизионных и радиостудий, информационные и компьютерные центры;
- здания, строения, сооружения органов внутренних дел и безопасности;
- торгово-развлекательные здания, строения, сооружения;
- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли) и обслуживания населения;
- здания, строения, сооружения мелкооптовой торговли;
- рынки открытые и закрытые торговой площадью;
- магазины специализированной торговли площадью;
- магазины товаров первой необходимости площадью;
- дома и дворцы бракосочетаний;
- поликлиники и пункты оказания первой медицинской помощи;
- здания строения, сооружения больниц общего типа и госпиталей;
- здания, строения, сооружения медицинских консультативных центров и центров психологической реабилитации населения;
- станции скорой помощи;
- реабилитационные восстановительные центры;
- приюты, ночлежные дома;
- интернаты, для престарелых и инвалидов;
- 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 автомобилей (машиномест);
- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 250 детей;
- школы общеобразовательные вместимостью не более 1000 учеников;
- многоквартирные жилые здания не выше 5 этажей (не считая мансардных этажей);
- общежития не выше 5 этажей;
- банные и банно-развлекательные комплексы;
- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли) и обслуживания населения;
- здания, строения, сооружения общественных бань и банно-развлекательных комплексов;
- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий;
- хозяйственные постройки;
- здания, строения, сооружения высших учебных заведений не выше 5 этажей (не считая мансардных этажей);
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Таблица III. 10. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны делового, общественного и коммерческого назначения (Ц-1)

Размеры и параметры	Единицы измерения	здания административных и общественных организаций не выше 5 этажей	музеи и выставочные залы, картинные, художественные галереи и салоны	концертные залы	культурные сооружения	мемориальные комплексы	гостиницы, гостевые дома не выше 5 этажей (не считая мансардных этажей)	кинотеатры, видеосалоны, кинокомплексы	дома культуры, клубы для общения и досуговых занятий, встреч, детей и молодежи, библиотеки	здания и сооружения спортивного назначения с помещениями для досуговых занятий	клубы для отдыха или иного специализированного назначения	здания, строения, сооружения дискотек
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2.1. Предельные размеры земельных участков												
минимальная площадь	кв.м	20000	2500	5000	3000	500	20000	3000	2000	3000	1000	1500
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	20	20	30	30	10	20	20	10	20	10	10
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*	1	5*	5*	5*	5*	5*	5*
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений												
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	18	6	1	25	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	50	70	70	70	80	70

Таблица III. 10. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны делового, общественного и коммерческого назначения города (Ц-1) продолжение

Размеры и параметры	Единицы измерения	здания, строения, сооружения общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны)	здания, строения, сооружения отделений связи, почты, телефонных переговорных пунктов	здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские и лечебно-косметические салоны)	здания телевизионных и радиостудий, информационные и компьютерные центры	здания, строения, сооружения органов внутренних дел и безопасности	магазины товаров первой необходимости	дома и дворцы бракосочетаний	поликлиники и пункты оказания первой медицинской помощи и	здания строения, сооружения больниц общего типа и госпиталей ²	здания, строения, сооружения медицинских консультативных центров и центров психологической реабилитации населения	станции скорой помощи
1	2	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
2.1. Предельные размеры земельных участков												
минимальная площадь	кв.м	1500	1000	1000	1000	1000	2000	4000	5000	6000	1000	1000
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	10	10	10	10	10	30	30	20	20	10	10
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*	25 (10)	25 (10)	5*	5*
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений												
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	8	8	8	8	8	8	8	10	10	8	8
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												
	%	70	70	70	70	70	70	50	50	50	70	50

Таблица III. 10. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны делового, общественного и коммерческого назначения города (Ц-1) продолжение

Размеры и параметры	Единицы измерения	реабилитационные восстановительные центры	приюты, ночлежные дома	интернаты, для престарелых и инвалидов	здания, строения, сооружения пожарной охраны	аллеи, скверы, ландшафтные сады	спортивные и игровые площадки	отдельно стоящие малозэтажные здания, строения, сооружения для хранения автомобилей и их обслуживания
1	2	25	26	27	28	29	30	31
2.1. Предельные размеры земельных участков								
минимальная площадь	кв.м	6000	2000	2000	1000	10000	2000	2000
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	20	10	10	10	50	30	30
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*	-	1	5*
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений								
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	8	8	8	8	-	-	25
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	5	5	5	5	5	5	5
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка								
	%	50	50	50	70	20	5	80

Таблица III. 10. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны делового, общественного и коммерческого назначения города (Ц-1) продолжение

Размеры и параметры	Единицы измерения	конторские (офисные) здания (не считая мансардных этажей)	здания, строения, сооружения банков и кредитных организаций, юридических учреждений	издательские, редакционные и иных массовых коммуникаций здания, строения сооружения	гостиницы, гостевые дома не выше 5 этажей (не считая мансардных этажей)	казино и прочие игровые учреждения	выставочные, торгово-выставочные комплексы площадью	многофункциональные или универсальные спортивные и развлекательные комплексы	банные и водно-развлекательные комплексы	здания, строения, сооружения общественного питания (оловые, кафе, закусочные, бары, рестораны)	рынки открытые и закрытые ;	магазины специализированной торговли	торгово-развлекательные здания, строения, сооружения	временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли) и обслуживания населения	здания, строения, сооружения мелкооптовой торговли
1	2	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
2.1. Предельные размеры земельных участков															
минимальная площадь	кв.м	20000	4000	2500	20000	2000	4000	10000	2000	1500	5000	200	3500	1200	6000
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	20	15	10	20	20	30	30	10	10	30	15	30	10	30
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*	5*	1	5*
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений															
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	18	10	10	25	10	10	18	10	10	10	10	10	6	10
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	5	5	5	5	5	5	10	5	5	5	5	5	3	5
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка															
	%	50	50	70	50	80	80	80	70	70	80	70	70	70	80

* Если иной показатель не установлен проектом планировки

Ц-2. ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

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

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- конторские здания с офисами организаций, фирм, компаний;
- магазины, торговые центры, мини-рынки площадью;
- торгово-развлекательные здания, строения, сооружения площадью;
- клубы, дискотеки, танцзалы;
- здания и сооружения аттракционов, игровых автоматов, бильярдных, Интернет-кафе;
- рынки открытые и закрытые торговой площадью;
- спортивные клубы и залы площадью;
- предприятия общественного питания площадью (столовые, кафе, закусочные, бары);
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи и центры медицинских консультаций населения;
- транспортно-экспедиционные агентства и фирмы;
- здания и сооружения бытового обслуживания населения;
- отделения, участковые пункты милиции.

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;
- бани и сауны;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи.

Таблица III. 11. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны делового, общественного и коммерческого назначения местного значения (Ц-2)

Размеры и параметры	Единицы измерения	конторские здания с офисами организаций, фирм, компаний не выше 5 этажей	магазины, торговые центры, мини-рынки	клубы, дискотеки, танцзалы	здания и сооружения аттракционов, игровых автоматов, бильярдных, Интернет-кафе	предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары)	аптеки	пункты оказания первой медицинской помощи и центры медицинских консультаций населения	спортивные клубы и залы	транспортно-экспедиционные агентства и фирмы	здания и сооружения бытового обслуживания населения	отделения, участковые пункты милиции
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2.1. Предельные размеры земельных участков												
минимальная площадь	кв.м	1200	2000	2000	2000	1500	500	2000	2000	2000	1000	1000
максимальная площадь	кв.м	4500	5000	4000	4000	-	2000	4000	5000	6000	2000	2500
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	35	30	30	30	10	6	35	30	30	20	10
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 стен	м	10	6,5	10	10	7	4	4	10	4	6,5	4

Размеры и параметры	Единицы измерения	конторские здания с офисами организаций, фирм, компаний не выше 5 этажей	магазины, торговые центры, мини-рынки	клубы, дискотеки, танцзалы	здания и сооружения аттракционов, игровых автоматов, бильярдных, Интернет-кафе	предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары)	аптеки	пункты оказания первой медицинской помощи и центры медицинских консультаций населения	спортивные клубы и залы	транспортно-экспедиционные агентства и фирмы	здания и сооружения бытового обслуживания населения	отделения, участковые пункты милиции
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4
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-3. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ

Условно-разрешенные виды использования

- больницы, роддома, госпитали общего типа;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники и диагностические центры;
- аптеки;
- станции скорой помощи;
- хосписы, интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка;
- приюты, ночлежные дома;
- спортплощадки;
- спортзалы и бассейны;
- реабилитационные восстановительные центры;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- магазины товаров первой необходимости;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- объекты пожарной охраны;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- гостиницы;
- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- отдельно стоящие гаражи;
- открытые автостоянки;
- антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи;
- зеленые насаждения, парки, сады, аллеи, скверы.

Ц 4. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ СПОРТИВНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона выделена для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим требованием: собственники земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

Условно-разрешенные виды использования

- универсальные спортивные и развлекательные комплексы (с трибунами);
- спортивные арены (с трибунами);
- ипподромы, велотреки, мотодромы;
- спортзалы;
- бассейны, бани, сауны;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- спортплощадки, теннисные корты;
- выставочные залы;
- телевизионные и радиостудии;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед зданиями, строениями, сооружениями;
- открытые автостоянки;
- отдельно стоящие гаражи;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- зеленые насаждения, парки, сады, аллеи, скверы.

Статья 46. ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА (П)

П-1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫМИ ОБЪЕКТАМИ I И II 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 I и II 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;
- 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, лоточная торговля, павильоны) и обслуживания населения;
- здания, строения, сооружения общественного питания (кафе, столовые, буфеты);
- здания, строения, сооружения коммунально-бытового назначения;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Таблица III. 6. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки производственными объектами I и II класса вредности (П-1)

Размеры и параметры	Единицы измерения	основные площади производственных предприятий I и II 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	здания, строения, сооружения органов внутренних дел и министерства обороны	озелененные территории санитарно-защитных зон
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2.1. Предельные размеры земельных участков														
минимальная площадь	кв.м	4000	1000	600	1000	-	2500	200	-	200	500	2000	1000	200
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	50	10	15	15	-	-	10	-	10	10	10	10	-
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	$\frac{1,5^*}{8^{**}}$	8	8	8	-	8,0	1,5	-	1,5	1	8	$\frac{1,5^*}{8^{**}}$	-
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений														
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	ПП	ПП	8	8	-	8	12	-	12	6	8	12	-
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	ПП	ПП	4	4	-	4	4	-	4	4	4	4	-
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка														
	%	80	80	50	50	-	80	80	-	80	80	50	70	-

ПП - устанавливается по проектной документации

* - при отсутствии въезда в здание

** - при наличии въезда в здание

П-2. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫМИ ОБЪЕКТАМИ III, 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 III, 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;
- 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;
- 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, лоточная торговля, павильоны) и обслуживания населения;
- здания, строения, сооружения общественного питания (кафе, столовые, буфеты);
- здания, строения, сооружения коммунально-бытового назначения;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Таблица III. 7. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки производственными объектами III, IV и V класса вредности (П-2)

Размеры и параметры	Единицы измерения	основные площади производственных предприятий III, IV и V класса вредности различного	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
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
2.1. Предельные размеры земельных участков															
минимальная площадь	кв.м	2000	2500	600	1000	-	200	200	500	500	1000	2000	1000	100	-
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	25	-	15	15	-	10	10	-	10	15	10	10	-	-
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	$\frac{1,5^*}{8^{**}}$	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

П-3. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

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

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

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

- теплицы;
- конторские здания;
- склады и складские комплексы;
- линейно-кабельные объекты.
- теплицы;
- конторские здания;
- склады и складские комплексы;
- линейно-кабельные объекты.

Таблица III. 9. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны технических объектов (П-4)

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		20000	400	
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	-	-	-	-
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 проектом планировки

* - если иное не установлено проектом планировки

П-4. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ И СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- производственные базы и склады строительных, монтажных и ремонтных предприятий хозяйствующих объектов;
- санитарно-технические сооружения;
- гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей, автобусов;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- складские здания, строения, сооружения;
- объекты оптовой торговли;
- здания, строения, сооружения пожарной охраны;
- здания, строения, сооружения органов внутренних дел и министерства обороны;
- санитарно-защитные зоны.

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, лоточная торговля, павильоны) и обслуживания населения;
- здания, строения, сооружения общественного питания (кафе, столовые, буфеты);
- здания, строения, сооружения коммунально-бытового назначения.

Таблица III. 8. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны размещения коммунальных и складских объектов (П-4)

Размеры и параметры	Единицы измерения	производственные базы и склады строительных и монтажных предприятий	складские здания, строения, сооружения	станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия	гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей, автобусов	здания, строения, сооружения пожарной охраны	здания, строения, сооружения органов внутренних дел и министерства обороны	санитарно-технические сооружения	объекты оптовой торговли	санитарно-защитные зоны
	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12
минимальная площадь	кв.м	1000	2500	1000	600	2000	1000	-	500	100
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	10	-	15	15	10	10	-	10	ПП
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	8	8	8	8	8	$\frac{1,5^*}{8^{**}}$	-	1	ПП
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	ПП	8	8	8	8	12	-	6	ПП
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	ПП	4	4	4	4	4	-	4	ПП
	%	80	70	50	50	50	70	-	80	-

ПП - устанавливается по проектной документации

* - при отсутствии въезда в здание

** - при наличии въезда в здание

Статья 47. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

С-1. ЗОНА КЛАДБИЩ И КРЕМАТОРИЕВ

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

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- мемориальные парки;
- кладбища традиционных захоронений;
- крематории и кладбища урновых захоронений;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы;
- павильоны торговли и обслуживания населения.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

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

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

Размеры и параметры	Единицы измерения	мемориальные парки	кладбища традиционных захоронений	крематории и кладбища урновых захоронений	объекты, связанные с отправлением культа	аллеи, скверы	временные павильоны торговли и обслуживания населения
1	2	3	4	5	6	7	8
2.1. Предельные размеры земельных участков							
минимальная площадь	кв.м	300	3000	1000	600	300	50
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	30	30	30	8	8	10
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
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений							
максимальная высота (до конька крыши)	м	-	-	-	-	-	6
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	3	3	4	4	3	4
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка							
	%	10	2	50	70	2	80

С-2. ЗОНА 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).

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.

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

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)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2.1. Предельные размеры земельных участков									
минимальная площадь	кв.м	500	4000	2000	5000	ПП	2000	4000	3000
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	10	-	-	-	-	-	-	-
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	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									
	%	80	2	2	-	-	-	50	-

ПП - устанавливается проектом планировки

Статья 48. ЗОНЫ РЕЖИМНЫХ ОБЪЕКТОВ

Зона выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти.

СВ. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

Зона выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта);
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- конфессиональные объекты.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- здания, строения, сооружения органов внутренних дел и министерства обороны.

СН. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта);
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- конфессиональные объекты.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- здания, строения, сооружения органов внутренних дел и министерства обороны.

Статья 49. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ИТ-1. ЗОНА ОБЪЕКТОВ АВТОМОБИЛЬНОГО И ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

Зона выделена для обеспечения правовых условий эксплуатации сооружений и коммуникаций автомобильного и железнодорожного транспорта, перевозок по железной дороге пассажиров и осуществления транспортировок грузов. В соответствии с подпунктом 3 пункта 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительных регламентов на земельные участки и объекты капитального строительства в этой зоне не распространяется. Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ИТ-2. ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона выделена для обеспечения правовых условий эксплуатации линейно-кабельных сооружений. В соответствии с подпунктом 3 пункта 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительных регламентов на земельные участки и объекты капитального строительства в этой зоне не распространяется. Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 50. ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Р-1. ЗОНА ОТДЫХА, ЗАНЯТИЙ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРОЙ И СПОРТОМ

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 выгула собак;
- 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.

Таблица III. 6. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны отдыха, занятий физической культурой и спортом (Р-1)

Размеры и параметры	Единицы измерения	лесные массивы	луга	лесопарки, лугопарки, гидропарки	санитарно-защитные лесополосы	пляжи
1	2	3	4	5	6	7
2.1. Предельные размеры земельных участков						
минимальная площадь	кв.м	2000000	2000000	2000000	-	ПП
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	ПП
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений						
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	-	-	-	-	ПП
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4	ПП
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка						
	%	1	1	1	1	50

ПП - устанавливается проектом планировки

Р-2. ЗОНА ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования озелененных участков, предназначенных для кратковременного отдыха и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах в центральных и жилых районах города, 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;
- мемориальные комплексы;
- спортивные и игровые площадки;
- набережные.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;
- комплексы для занятий фитнесом;
- комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;
- предприятия общественного питания;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства;
- хозяйственные здания, строения, сооружения;
- зеленые пляжи;
- парковки автомобилей;
- оранжереи;
- общественные туалеты.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- здания, строения, сооружения органов внутренних дел;
- временные павильоны для розничной торговли и обслуживания населения;
- объекты пожарной охраны;
- резервуары для хранения воды;
- площадки для выгула собак;
- автомобильные стоянки;
- пляжи.

Таблица III. 5. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны городских лесов (Р-2)

Размеры и параметры	Единицы измерения	парки	городские сады	бульвары, скверы, аллеи	мемориальные комплексы	спортивные и игровые площадки	набережные
1	2	3	4	5	6	7	8
2.1. Предельные размеры земельных участков							
минимальная площадь	кв.м	3000	1000	200	200	800	-
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	30	10	5	5	5	-
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	ПП	ПП	ПП	ПП	-	ПП
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений							
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	ПП	ПП	ПП	ПП	-	ПП
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	ПП	4	ПП
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка							
	%	7	2	1	ПП	70	70

ПП - устанавливается проектом планировки

Статья 51. ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СХ-1. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

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

Условно-разрешенные виды использования

- поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
- луга, пастбища;
- животноводческие фермы;
- подсобные хозяйства;
- лесозащитные полосы.

РАЗДЕЛ 10. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны с особыми условиями использования территории.

Статья 52. 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 (далее 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 сельского поселения Ленинское.

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

3.1. Мероприятия на территории ЗСО подземных 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.

2) Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе 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, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

4) Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

5) Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

3.1.2. Мероприятия по второму и третьему поясам:

1) Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2) Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4) 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 органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

5) Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

3.1.3. Мероприятия по второму поясу:

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) 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;

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и реконструкции.

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

3.2. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения

3.2.1. Мероприятия по первому поясу:

1) На территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для подземных источников водоснабжения

2) 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.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

3.2.2. 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 Российской Федерации.

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

3.2.3. Мероприятия по второму поясу.

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

1) Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламоохранилищ 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.

2) 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;

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

4) Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

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

6) 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.

7) В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

Статья 53. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон

1. На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом РФ от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Содержание указанного режима определено Водным кодексом РФ от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ. В соответствии с ним на территории водоохранных зон запрещается:

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

3. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

4. 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.

Статья 54 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон

1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ, устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03" в составе требований к использованию, организации и благоустройству санитарно-защитных зон.

3. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) на территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:
 - объектов для проживания людей;
 - коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
 - спортивных сооружений, парков;
 - образовательных и детских учреждений;
 - лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

2) 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 не допускается размещение предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

3) в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности не допускается размещение предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

4) в границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

- 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. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;
- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ 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, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте-и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;

–новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия;

5) санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади; для предприятий II и III класса - не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более - не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

Статья 55 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий.

1. На территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций устанавливается специальный режим, включающий, в зависимости от характера возможных чрезвычайных ситуаций: ограничения использования территории; ограничения хозяйственной и иной деятельности; обязательные мероприятия по защите населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

РАЗДЕЛ .11. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории в части охраны объектов культурного наследия

Статья 56. Общие положения

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия, охраны городского ландшафта и исторического силуэта застройки городского поселения.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия включают следующие виды ограничений:

- к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
- к стилевым характеристикам застройки.
- к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

3. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяются режимами зон охраны объектов культурного наследия на территории городского поселения, утверждаемыми нормативными правовыми актами Волгоградской области.

4. Ограничения по максимальной высоте зданий, строений указаны на Карте градостроительного зонирования городского поселения в части отображения границ территорий объектов культурного наследия и границ зон с особыми условиями использования территории, части зон охраны объектов культурного наследия. Численные значения максимальной высоты зданий, строений подлежит уточнению в составе Схемы высотного регулирования застройки городского поселения и внесению в качестве изменений в Правила землепользования и застройки городского поселения.

Статья 57. Ограничения использования территории в охранных зонах

Особый режим использования земель в границах охранной зоны устанавливаются с учетом следующих требований:

запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия; а так же сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающиеся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

благоустройство территории охранной зоны, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды;

обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

Статья 58. Ограничения использования территории в зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Режим использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются с учетом следующих требований:

сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков; гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений; ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

обеспечение сохранности всех исторически ценных градоформирующих объектов, визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия

