

**2 Правила землепользования и застройки городского округа город Урюпинск
Волгоградской области
Проект местного нормативного правового акта**

Содержание

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

Раздел 1 Общие положения

Глава 1 Общие положения Правил землепользования и застройки городского округа город Урюпинск

Статья 1 Основные понятия и определения, используемые в Правилах

Статья 2 Основания и цели введения, назначение и состав Правил

Статья 3 Градостроительное зонирование городского округа город Урюпинск и градостроительные регламенты

Статья 4 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Статья 5 Ответственность за нарушения Правил

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

Глава 2 Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил.

Статья 6 Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

Статья 7 Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

Глава 3 Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

Статья 8 Лица, осуществляющие землепользование и застройку, и их действия

Статья 9 Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского округа город Урюпинск Волгоградской области

Статья 10 Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку.

Глава 4 Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам

Статья 11 Общие принципы градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции

Статья 12 Процедуры градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель

Статья 13 Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей

Статья 14 Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации городского округа город Урюпинск

Статья 15 Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе правообладателей объектов недвижимости

Статья 16 Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, а также органов местного самоуправления городского округа город Урюпинск.

Статья 17 Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их использования, освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей

Статья 18 Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их освоения и жилищного строительства по инициативе органов местного самоуправления городского округа город Урюпинск.

Статья 19 Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также органов местного самоуправления

Статья 20 Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для объектов обслуживания населения

Статья 21 Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов.

Глава 5 Резервирование и изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд

Статья 22 Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд

Статья 23 Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

Глава 6 Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель

Статья 24 Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков. Право владения и пользования земельным участком

Статья 25 Особенности предоставления сформированных земельных участков

Глава 7 Строительные изменения недвижимости

Статья 26 Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

Статья 27 Подготовка проектной документации

Статья 28 Разрешение на строительство

Статья 29 Строительство, реконструкция

Статья 30 Разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию

Статья 31 Контроль за использованием объектов недвижимости

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

Статья 32 Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 33 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

Статья 34 Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Раздел 4 Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 35 Общие положения о планировке территории

Статья 36 Градостроительные планы земельных участков

Статья 37 Порядок подготовки документации по планировке территории городского округа город Урюпинск

Раздел 5 Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 38 Общие положения о публичных слушаниях

Статья 39 Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил

Статья 40 Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

Раздел 6 Внесение изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 41 Действие Правил по отношению к Генеральному плану городского округа город Урюпинск, документации по планировке территории

Статья 42 Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

Статья 43 Порядок внесения изменений в Правила

Раздел 7 Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Статья 44 Установление публичных сервитутов

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

Статья 45 Карта градостроительного зонирования территории городского округа город Урюпинск

Статья 46 Карта зон с особыми условиями использования территории (санитарно-защитных зон и водоохранных зон)

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 47 Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории городского округа город Урюпинск

Статья 48 Градостроительные регламенты территориальных зон по видам разрешенного использования недвижимости

Статья 49 Описание ограничений по памятникам истории и культуры

Статья 50 Описание ограничений по экологическим, водоохранным и санитарно-эпидемиологическим условиям использования земельных участков зданий, строений и сооружений

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД УРЮПИНСК ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ.

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

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

Раздел 1 Общие положения

Глава 1 Общие положения Правил землепользования и застройки городского округа город Урюпинск

Статья 1 Основные понятия, используемые в Правилах

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

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

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

земельный участок – часть земной поверхности, имеющая фиксированные границы, площадь, правовой статус и установленные ограничения на использование, представленные градостроительными регламентами, сервитутами.

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

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

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

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

(заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

высота строения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

изменение недвижимости – изменение вида (видов) использования земельного участка или строения, или сооружения на нем, строительство новых, реконструкция, перемещение или снос существующих строений или сооружений, иные действия при подготовке и осуществлении строительства, изменения размеров земельного участка.

«иные формы недвижимости» – данная фраза является неотъемлемой частью словосочетания «земельные участки, или иные формы недвижимости», где «иные формы недвижимости» означают здания, строения, сооружения.

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;

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

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе 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;

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также

объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование городского округа город Урюпинск;

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

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

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

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

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

публичный сервитут - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации,

нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами.

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

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

землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

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

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

строительство – процесс создания зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

территории общего пользования - ограничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц;

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

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

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

охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

Статья 2 Основания и цели введения, назначение и состав Правил

1 Основания для введения Правил определены законодательством РФ, прежде всего ГрК РФ и ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления Российской Федерации" (№ 131-ФЗ от 6 октября 2003г.), где определяются *вопросы местного значения органов местного самоуправления.*

Одними из основных принципов законодательства о градостроительной деятельности сформулированным в ГрК РФ являются:

- обеспечение устойчивого развития территорий на основе территориального планирования *и градостроительного зонирования;*
- осуществление строительства на основе документов территориального планирования *и правил землепользования и застройки.*

С целью стимулирования и активизации деятельности органов местного самоуправления по подготовке, принятию и применению Правил землепользования и застройки, Федеральный закон «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» запретил с 1 января 2010 г., при отсутствии Правил, предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с предварительным согласованием мест размещения объектов, за исключением земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, а также на земельные участки, предоставляемые в соответствии с документами территориального планирования РФ и документами территориального планирования субъектов РФ.

2 Настоящие Правила вводят в городском округе город Урюпинск систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах этих территориальных зон, для: защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, заверенных строительством объектов и их последующего использования.

3 Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- обеспечение условий для реализации планов и программ развития городской территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания населения, сохранения природной и культурно-исторической среды;
- установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;
- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

4 Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

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

- разделению городской территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных зданий), а также для упорядочения планировочной организации городской территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

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

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

5 Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- иными нормативными правовыми актами городского округа город Урюпинск по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

6 Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории городского округа город Урюпинск.

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

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

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

Часть III **Градостроительные регламенты**

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

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

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

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

Статья 3. Градостроительное зонирование городского округа город Урюпинск, градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая Генеральный план городского округа город Урюпинск, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- состоящих в едином государственном реестре объектов культурного наследия недвижимых объектов культурного наследия и вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, *в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об объектах культурного наследия;*

- в границах 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;

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

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

– карту градостроительного зонирования городского округа город Урюпинск Волгоградской области в части границ территориальных зон (статья 45);

– фрагмент карты градостроительного зонирования с нанесением памятников истории и культуры

– карту границ зон с особыми условиями использования территорий городского округа город Урюпинск Волгоградской области по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям (статья 46);

3. На карте градостроительного зонирования территории городского округа Урюпинск (статья 45) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (статья 48).

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

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены в соответствии со ст. 34 Градостроительного кодекса по:

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

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

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

4. На карте зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений, по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям (статья 46) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статье 50 настоящих Правил.

5. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах статей 46, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам статьей 48, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статье 50 настоящих Правил.

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

- градостроительным регламентам статьи 48 настоящих Правил;
- ограничениям по экологическим, водоохранным и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

7. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости (статья 48 настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов -

строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках статьи 48 настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

8. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости из числа включенных в градостроительный регламент, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами городского округа – город Урюпинск. 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 28 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 25 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 городского поселения, который в установленном порядке и в установленный срок проводит процедуры реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;

- собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 32 настоящих Правил.

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

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

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

- предельную максимальную высоту построек;

- максимальный процент застройки участка (отношение площади участка, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участка).

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

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с

использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами капитального строительства, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 39 настоящих Правил.

Статья 4 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Администрация городского округа город Урюпинск обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;
- помещения Правил в сети «Интернет»;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в городском округе город Урюпинск;
- 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.

Статья 5 Ответственность за нарушение Правил

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

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

Глава 2 Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

Статья 6 Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

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

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

1) имеют виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 48 настоящих Правил);

2) имеют виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 48 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохраных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статье 50 настоящих Правил;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьей 49 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 округа город Урюпинск производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования, (статья 45) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов, может быть придан статус несоответствия Правилам

Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

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

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

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

Запрещается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 2, 3, части 3 статьи 6 настоящих Правил. На

этих объектах запрещается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой производственной технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

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

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

Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

Статья 7. 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 городского округа город Урюпинск регулируют:

1) торги (конкурсы, аукционы), подготавливаемые и проводимые администрацией городского округа город Урюпинск для предоставления прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции объектов капитального строительства;

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

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

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке

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

2. Комиссия:

- представляет на проверку органам местного самоуправления проект Правил землепользования и застройки, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану городского округа;
- рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 39 настоящих Правил;
- рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 39 настоящих Правил;
- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьями 38-40 настоящих Правил;
- подготавливает главе администрации городского округа город Урюпинск 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 округа город Урюпинск 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.

2 Состав Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки и ее численность утвержден распоряжением (постановлением) главы администрации городского округа «О создании Комиссии» от 28 октября 2008г. №597-р

3 Председателем Комиссии назначается руководитель органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, если иное не определено правовым актом городского округа город Урюпинск.

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 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку

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

1) администрация городского округа город Урюпинск (уполномоченные главой администрации городского округа структурные подразделения администрации городского округа город Урюпинск);

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

2 Полномочия могут осуществлять и представительные и исполнительные органы местного самоуправления (в случаях, если в ГрК РФ не указывается на вид органов местного самоуправления). Какие именно полномочия вправе осуществлять тот или иной орган местного самоуправления городского округа, определяется Уставом городского округа город Урюпинск или нормативным правовым актом. Структура администрации городского округа город Урюпинск определены Решением Урюпинской городской Думы от

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

- подготовка для главы городского округа город Урюпинск, 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 предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;
- согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;
- подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 36 настоящих Правил;
- выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, если иное не предусмотрено правовыми актами городского округа город Урюпинск;
- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;
- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории, сведений и материалов уполномоченными органами по ведению информационных систем обеспечения градостроительной деятельности;
- организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;
- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об уполномоченном органе.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области экономики администрации городского округа город Урюпинск, входит:

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

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

- предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;
- участие в разработке и осуществлении городской земельной политики и программ земельной реформы путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;
- обеспечение организации и проведения торгов - аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, 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 за использованием и охраной земель;
- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об уполномоченном органе.

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

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

Глава 4. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам

Статья 11. Общие принципы градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции

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

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

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 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 государственными, муниципальными органами.

3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа город Урюпинск.

4 До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления городского округа город Урюпинск в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий распоряжаются подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах муниципального образования городского округа город Урюпинск 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.

После разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления городского округа город Урюпинск распоряжаются исключительно земельными участками, находящимися в муниципальной собственности городского округа Урюпинск.

Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками 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, включая многоквартирные дома.

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

5 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.

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

1) посредством действий по планировке территории (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 44 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 округа город Урюпинск (статья 45 настоящих Правил);

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

4) установлены границы земельного участка на местности.

7 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 одновременным наличием:

- 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 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 городского округа город Урюпинск.

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 городского округа город Урюпинск в установленном в соответствии с законодательством порядке.

8 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 (статьи 35-37), иными нормативными правовыми актами городского округа город Урюпинск;

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

9 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 35-37 настоящих Правил.

Утвержденный Главой администрации городского округа город Урюпинск 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 в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном нормативным правовым актом органа местного самоуправления городского округа город Урюпинск.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством статьей 21 настоящих Правил, иными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа город Урюпинск.

10 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.

11 Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств:

- администрации городского округа город Урюпинск;
- физических и юридических лиц.

В случае, если физическое, юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по градостроительной подготовке земельного участка, не стало участником или победителем торгов (аукциона, конкурса), указанному лицу компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрации городского округа город Урюпинск победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется правовым актом органов местного самоуправления. Величина залога, предоставляемого участниками торгов, как правило, не должна быть меньше величины

затрат, направленных на градостроительную подготовку и формирование земельного участка.

12 Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном федеральным законодательством.

Статья 12 Процедуры градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель

Земельные участки подготавливаются и формируются в порядке, установленном градостроительным, земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа город Урюпинск по следующим процедурам:

1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей или администрации городского округа город Урюпинск (статьи 13, 14 настоящих Правил);

2) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц:

- для осуществления реконструкции по инициативе правообладателей объектов недвижимости, иных лиц, а также администрации городского округа город Урюпинск поселения (статьи 15, 16 настоящих Правил);

- для формирования земельных участков многоквартирных зданий на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, администрации городского округа город Урюпинск (определены статьей 19 настоящих Правил);

3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, администрации городского округа город Урюпинск (определены статьями 17, 18 настоящих Правил);

4) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения (определены статьей 20 настоящих Правил).

Статья 13 Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей

1 Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков обращаются в администрацию городского округа город Урюпинск с соответствующим заявлением.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом органа местного самоуправления.

В прилагаемых к заявлению материалах:

- указывается территория, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка (в том числе, в виде соответствующей схемы с обозначением предлагаемого для градостроительной подготовки земельного участка);

- указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения планируемого к подготовке земельного участка;

- содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение главе администрации

городского округа город Урюпинск проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленной уполномоченным органом исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

2 Заявление регистрируется в день его поступления и *в течение семи рабочих дней* уполномоченный орган местного самоуправления подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

1) мотивированное определение возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка;

2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

а) решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки проекта межевания – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента (квартала, микрорайона), где такой участок располагается; проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки – в иных случаях;

б) предложение заявителю обеспечить за его счет: подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

В заключении должно содержаться также указание о том, что риски недостижения результата – получение свободного от прав третьих лиц, сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, лежат на стороне заявителя.

3. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, указанной в части 2 настоящей статьи, путем:

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное,
- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в части 4 настоящей статьи.

В состав исходной информации входит:

1) топографическая подоснова территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:1000 или ином масштабе;

2) отраженная на топографической подоснове информация о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженная на топографической подоснове информация о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученная от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иная информация, необходимая для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

В случае возмездного предоставления информации, стоимость исходной информации, получаемой от соответствующих органов, организаций, включается в стоимость работ, проводимых по договору с заявителем (заказчиком).

4. Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания - в

соответствии с заключением уполномоченного органа, принятом в порядке, определенном частью 2 настоящей статьи).

Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта планировки или проекта межевания подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичного слушания, проводимого в порядке, определенном статьей 40 настоящих Правил.

5. По завершении действий, указанных в частях 1-4 настоящей статьи, не позднее семи рабочих дней после дня публичного слушания уполномоченный орган подготавливает и направляет Главе городского округа город Урюпинск комплект документов, свидетельствующих о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц:

- документация по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

- заключение уполномоченного органа о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

- материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии по землепользованию и застройке.

Глава администрации городского округа город Урюпинск в течение семи рабочих дней после поступления от уполномоченного органа заключения и комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом органов местного самоуправления городского округа город Урюпинск, принимает правовой акт, содержащий:

- 1) решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка, (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации.

- 2) В случае принятия решения об утверждении документации:

- предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка проведение землеустроительных работ, проведение государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение срока, согласованного с заявителем;

- 3) В случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства с определением формы торгов – аукциона, конкурса.. В таком решении указывается также: а) орган, уполномоченный на проведение торгов; б) сроки подготовки документов для проведения торгов; в) дата проведения торгов; г) обязательство администрации городского округа город Урюпинск возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов.

6 При согласии заявителя совершить действия, определенные пунктом 2 данной части настоящей статьи, по его заявлению администрация городского округа город Урюпинск в течение десяти дней со дня подачи такого заявления предоставляет заявителю доверенность на совершение указанных действий от имени администрации городского округа.

Уполномоченный орган администрации городского округа город Урюпинск в соответствии с законодательством, статьей 25 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа город Урюпинск обеспечивает:

- подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной цены земельного участка или начальном размере арендной платы;

- проведение торгов;

- заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

Дата проведения торгов назначается не позднее 60 дней со дня принятия правового акта (Главы городского округа город Урюпинск). В случае невыполнения сроков для завершения указанных действий дата проведения торгов может быть изменена по согласованию с заявителем, путем внесения изменений в правовой акт.

7. Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

В случае, если указанный заявитель не стал участником торгов, или не стал победителем торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка. Указанные затраты компенсируются из средств, направляемых в бюджет городского округа город Урюпинск победителем торгов, в течение одного месяца со дня поступления таких средств.

Порядок компенсации затрат заявителей, инициировавших градостроительную подготовку земельных участков в случаях, когда такие заявители не стали участниками торгов, или не стали победителями торгов, устанавливается правовым актом главы администрации городского округа город Урюпинск..

8. На основании протокола о результатах торгов уполномоченный орган администрации городского округа город Урюпинск заключает с победителем торгов договор купли-продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка.

Заключение договора должно состояться в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

9. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством, статьями 27-30 настоящих Правил, а также градостроительным планом земельного участка:

- 1) обеспечивает подготовку проектной документации,
- 2) получает разрешение на строительство,
- 3) строительство,
- 3) получает разрешение на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

Статья 14. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации городского округа город Урюпинск

1. Администрация городского округа город Урюпинск в лице уполномоченного органа обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.

2. Уполномоченный орган организует, обеспечивает и осуществляет работы по выделению земельных участков в рамках:

- проводимых на регулярной основе работ по формированию и ведению муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
- осуществляемых на основе утвержденного главой администрации городского округа город Урюпинск плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки городских территорий жилого и иного назначения.

3. Указанные работы:

- оплачиваются из средств городского бюджета, а их стоимость включаются как составная часть в начальную цену сформированных земельных участков (или учитываются при определении начального размера арендной платы), предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства;

- выполняются по договорам уполномоченного органа с физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

4. Право на заключение договора по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с существующим законодательством.

Неотъемлемым приложением к договору, заключаемым между уполномоченным органом и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории является:

- решение уполномоченного органа о способе действий по планировке территории - посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

- задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;

- исходные данные в составе, определенном частью 3 статьи 12 настоящих Правил, передаваемые подрядчику по договору.

5. Подрядчик по договору на выполнение работ по планировке территории:

- получает согласование уполномоченного органа подготовленного в составе документации по планировке территории проекта градостроительного плана земельного участка;

- совместно с уполномоченным органом обеспечивает согласование документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определены законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами;

- передает уполномоченному органу - заказчику работ по планировке территории проект градостроительного плана земельного участка, документы, подтверждающие полученные согласования.

6. Руководитель уполномоченного органа (или уполномоченное им должностное лицо) в течение семи рабочих дней:

- подписывает акт приемки работ в случае соответствия содержания, объема и качества работ условиям договора;

- направляет главе администрации городского округа город Урюпинск комплект документов - заключение о результатах проведенных работ, подготовленный проект градостроительного плана земельного участка, а также документы, свидетельствующие о том, что проект градостроительного плана земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц.

7. Глава городского округа город Урюпинск в течение семи рабочих дней после поступления от уполномоченного округа указанного в пункте 6 настоящей статьи комплекта документов, если иной срок не определен правовым актом городского округа город Урюпинск, утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации. Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

- о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ, проведении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка;

- о предоставлении физическим, юридическим лицам земельного участка для целей жилищного строительства с определением формы торгов - аукциона, конкурса. В таком решении указывается также: а) орган, уполномоченный на проведение торгов, б) сроки подготовки документов для проведения торгов, в) дата проведения торгов.

8. Уполномоченный орган администрации городского округа город Урюпинск в соответствии с земельным законодательством, статьями 24-25 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов;- проведение торгов;
- заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе правообладателей объектов недвижимости

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

2. Правообладатели объектов недвижимости реализуют инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;
- направления заявления в орган местного самоуправления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Правообладатели объектов недвижимости осуществляют реконструкцию (строительные изменения) принадлежащих им объектов недвижимости на одном земельном участке без изменения его границ в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном статьями 27-30 настоящих Правил.

Правообладатели объектов недвижимости на нескольких смежно-расположенных земельных участках, обладают правами осуществлять реконструкцию (строительные изменения) принадлежащих им объектов недвижимости:

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 27-30 настоящих Правил;
- на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии:
 - а) получения указанными лицами от уполномоченного органа согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования);
 - б) утверждения градостроительных планов земельных участков главой городского округа город Урюпинск;
 - в) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земельного участка.

Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, а также органов местного самоуправления городского округа город Урюпинск

1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки территории.

2. Органы местного самоуправления городского округа город Урюпинск могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях;

- самостоятельной инициативы.

Инициатива органов местного самоуправления городского округа город Урюпинск может проявляться в форме:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;

- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

3. Инициатива органов местного самоуправления городского округа город Урюпинск по реконструкции территорий может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с Генеральным планом городского округа город Урюпинск и настоящими Правилами.

Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке на незастроенных территориях земельных участков из состава государственных, муниципальных земель, их разделении на земельные участки меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, обращаются в администрацию городского округа город Урюпинск

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом администрации городского округа город Урюпинск. В приложении к заявке указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану городского округа город Урюпинск настоящим Правилам.

2. Заявление регистрируется в день его поступления, и в течение 15 рабочих дней уполномоченный орган готовит и направляет заявителю заключение о соответствии инвестиционных намерений заявителя генеральному плану городского округа город Урюпинск, настоящим Правилам, в котором содержится одно из следующих мотивированных решений:

1) отклонение заявления - по причине его несоответствия Генеральному плану городского округа город Урюпинск, настоящим Правилам, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

2) поддержка инициативы заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и уполномоченным органом администрации городского округа город Урюпинск об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения в соответствии с законодательством аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

3. Соглашение, указанное в части 2 настоящей статьи:

- подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;

- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и уполномоченного органа администрации городского округа город Урюпинск..

Срок действия соглашения определяется сроком действия обязательств заявителя и не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением Главы городского округа город Урюпинск, но не более чем до четырех месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить уполномоченному органу:

- проект плана земельного участка с границами, определяемыми красными линиями, обозначающими границы вновь образуемого и предлагаемого для представления на аукционе земельного участка - планировочного элемента территории (квартала, микрорайона);

- комплект иных материалов и данных, предусмотренных законодательством для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В соглашении указываются обязательства уполномоченного органа администрации городского округа город Урюпинск перед заявителем (в случае выполнения в установленные сроки обязательств заявителя):

- выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);

- обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- не допускать действия со стороны администрации городского округа город Урюпинск, а также неправомочные действия со стороны иных лиц, которые могут воспрепятствовать реализации соглашения;

- компенсировать затраты заявителя на градостроительную подготовку земельного участка – в случае, если заявитель не стал участником или победителем аукциона.

4. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям уполномоченный орган направляет заключение Главе городского округа город Урюпинск. Глава городского округа город Урюпинск в течение 10 дней со дня поступления от уполномоченного органа указанного заключения принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении плана земельного участка, намеченного для освоения, с обозначением красных линий, являющихся границами такого земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;
- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному земельному участку, государственном кадастровом учете сформированного земельного участка;
- о назначении уполномоченного органа администрации городского округа город Урюпинск по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;
- о дате проведения аукциона.

5. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

6. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет:

- подготовку проекта межевания земельного участка с выделением из его состава земельных участков общего пользования, земельных участков для строительства соответствующих объектов, а также действия по подготовке в составе проекта межевания градостроительных планов земельных участков;
- подготовку на основе утвержденных градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства объектов в пределах определенных проектом межевания земельных участков;
- иные действия, предусмотренные законодательством в случаях комплексного освоения территории и осуществления строительства.

Статья 18. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе органов местного самоуправления городского округа город Урюпинск

1. Администрация городского округа город Урюпинск участвует в подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории.

2. Уполномоченный орган городского округа, руководствуясь программой (планом) реализации Генерального плана городского округа город Урюпинск, настоящих Правил:

- подготавливает:
 - а) проекты планов земельных участков с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов), применительно к которым планируется проведение аукционов по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
 - б) комплект иных материалов и данных, предусмотренных законодательством для проведения аукционов;
- обеспечивает подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа путем заключения договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.

3. После подготовки комплекта материалов и данных, предусмотренных законодательством Российской Федерации для проведения аукционов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, уполномоченный орган осуществляет действия, предусмотренные частями 4, 5, 6 статьи 17 настоящих Правил.

Статья 19. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также органов местного самоуправления

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов и иных целей осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа город Урюпинск.

2. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов и в иных целях осуществляется по инициативе:

- заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 13 настоящих Правил;

- администрации городского округа город Урюпинск, которая обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 14 настоящих Правил;

- собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из неразделенной территории посредством градостроительной подготовки земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов в порядке, определенном в соответствии с законодательством частью 3 данной статьи настоящих Правил;

- администрации городского округа город Урюпинск, которая в соответствии с планом действий, утвержденным главой администрации городского округа город Урюпинск, обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков для использования расположенных на них зданий, строений, сооружений - в порядке, определенном в соответствии с законодательством частью 5 данной статьи настоящих Правил.

3. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить посредством градостроительной подготовки из неразделенной территории земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов, могут обеспечивать подготовку для утверждения главой администрации городского округа город Урюпинск градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания путем действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно или действий, которые обеспечиваются этими лицами - в порядке, определенном данной частью настоящей статьи Правил.

Градостроительный план земельного участка подготавливается в составе проекта межевания:

- собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно - если иное не определено законодательством;

- физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме.

При подготовке и согласовании градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания учитываются требования градостроительного законодательства:

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории. Для определения указанных размеров используются «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденные приказом Минземстроя России от 26 августа 1998г. №59, иные документы;

- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, путем фиксации в градостроительном плане земельного участка границ зон действия публичных сервитутов;

- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем признания (в порядке, определенном правовым актом органов местного самоуправления городского округа город Урюпинск) неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

В проектах межевания, помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений, фиксируются границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц, находящихся в государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю), которые могут быть предоставлены в установленном в соответствии с законодательством порядке физическим, юридическим лицам в целях строительства.

Градостроительные планы земельных участков в составе проектов межевания подлежат согласованию:

- уполномоченным органом - в части соответствия: а) техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам - на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов); б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства; в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории; г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов; д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов, микрорайонов, их частей неделимыми – в соответствующих случаях;

- правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

Согласование градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по землепользованию и застройке, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке статьи 39 настоящих Правил.

Градостроительные планы земельных участков в составе проектов межевания, а также документы проведенных согласований направляются главе администрации городского округа город Урюпинск, который в течение 10 рабочих дней принимает одно из двух решений:

- об утверждении градостроительного плана земельного участка;

- об отказе в утверждении градостроительного плана земельного участка с обоснованием причин.

5. В целях реализации права посредством градостроительной подготовки из состава неразделенной территории выделить земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома, один или несколько собственников помещений жилого, нежилого назначения в этом здании направляют соответствующее заявление Главе городского округа город Урюпинск.

Заявление регистрируется в день его поступления, и в течение 7 рабочих дней со дня поступления заявления уполномоченный орган направляет заявителю предложение самостоятельно обеспечить (в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи) подготовку проекта межевания и градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного здания, в том числе, путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, обладающими в соответствии с законодательством правом выполнять указанные работы.

6. Администрация городского округа город Урюпинск может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной Главой городского округа город Урюпинск;

- решения Главы городского округа город Урюпинск, принятого на основании обращения уполномоченного органа, Комиссии по землепользованию и застройке применительно к соответствующей застроенной территории, подлежащей межеванию.

Уполномоченный орган обеспечивает реализацию инициатив администрации городского округа город Урюпинск в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания – если иное не определено законодательством;

- заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов обслуживания населения

1. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются Главой городского округа город Урюпинск.

2. Градостроительной подготовкой земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов обслуживания населения занимаются уполномоченные органы в области архитектуры и градостроительства.

3. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования на основании градостроительных планов земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на конкурсах в аренду.

Статья 21. 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 городского округа город Урюпинск 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 округа город Урюпинск 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 городского округа город Урюпинск 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 городского округа город Урюпинск.

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 городского округа город Урюпинск 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.

Глава 5 Резервирование и изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд

Статья 22 Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 23. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

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

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

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

2. В соответствии с градостроительным законодательством:

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

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

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

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

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

- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

- карту, отображающую границы резервирования земельных участков в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;

- перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

4. Правовой акт о резервировании должен предусматривать:

- срок резервирования;

- возможность выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

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

Глава 6 Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель

Статья 24 Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков. Право владения и пользования земельным участком

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством, нормативными правовыми актами городского округа город Урюпинск и в соответствии с ними статьей 23 настоящих Правил.

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

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

2) прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений,

расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями);

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

4) земельных участков, прав аренды земельных участков после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями конкурсов на право реконструкции застроенных территорий и строительства на свободных от застройки территорий;

5) прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения временных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися.

Статья 25 Особенности предоставления сформированных земельных участков

1. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных домов прав общей долевой собственности на сформированные в порядке статьи 19 настоящих Правил земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательством. Указанные права:

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

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

2. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 13, 14 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными правовыми актами городского округа город Урюпинск. Права на сформированные (в порядке статей 13, 14 настоящих Правил) из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах – аукционах, конкурсах.

В случае, когда торги признаны несостоявшимися по причине поступления только одной заявки, Глава городского округа город Урюпинск может принять решение о предоставлении прав аренды на земельный участок заявителю, направившему единственную заявку, при условии:

- объявления повторного проведения торгов;

- соответствия единственной заявки условиям повторного проведения торгов;

- опубликования в печати указанного решения не позднее 5 дней со дня его принятия.

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

3. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 15 - 18 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными правовыми актами Главы городского округа город Урюпинск..

Порядок предоставления прав аренды земельных участков, выделенных в порядке статьи 20 настоящих Правил из состава земель общего пользования для возведения

временных объектов для обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – правовыми актами Главы городского округа город Урюпинск..

Глава 7 Строительные изменения недвижимости

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

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

Статья 26 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 28 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 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.

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

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 48 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.).

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.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 28 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости.

Статья 27 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 36 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. До установления Правительством Российской Федерации указанных состава и требований в состав проектной документации включается раздел «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций», порядок разработки и состав которого определяется нормативным техническим документом - СПИ - 107-98.

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 28 Разрешение на строительство

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

2. В границах городского округа город Урюпинск разрешение 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. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и федеральным законом «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»:

1) вплоть до создания федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственного ему государственного учреждения, государственная экспертиза проектной документации, включая государственную историко-культурную экспертизу, проводится в порядке, действовавшем до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) со дня создания федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственного ему государственного учреждения:

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

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

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

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

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

3) после введения в действие части 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации не допускается проведение иных государственных экспертиз проектной документации, за исключением таких экспертиз, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса 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 26 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 29 Строительство, реконструкция

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.

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

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

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

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

В границах городского округа город Урюпинск 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.

С 1 января 2007 года не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации. Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

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

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

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

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

выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

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

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

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

Статья 30 Разрешение на ввод объекта 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.

Статья 31. Контроль за использованием объектов недвижимости

Контроль за 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.

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

Статья 32 Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

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

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

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

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

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

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

- собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования: а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое; б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов); в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

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

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

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

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

Статья 33 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

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

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

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке, установленном настоящими Правилами в соответствии с Городским Положением «О порядке организации и проведения публичных слушаний на территории городского округа город Урюпинск Волгоградской области».

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

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

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

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

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

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

Статья 34 Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

2 Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства аналогичен порядку, предусмотренному ст.39.

Раздел 4 Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 35 Общие положения о планировке территории

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

2 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, принимаются уполномоченным органом администрации городского округа - город Урюпинск 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, изменить:

- а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов),
- 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 изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

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

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

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

Статья 36 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.

Статья 37 Порядок подготовки документации по планировке территории городского округа город Урюпинск

1 Документация по планировке территории города Урюпинска за исключением случаев размещения объектов капитального строительства федерального и регионального значения, разрабатывается по решению администрации городского округа город Урюпинск Волгоградской области.

Решения о разработке документации по планировке территории г.Урюпинск принимаются в соответствии с Генеральным планом городского округа указанным выше органом по собственной инициативе или на основании предложений физических и/или юридических лиц – в части земельных участков, принадлежащих им на праве собственности, аренды (если это предусмотрено договором аренды), на праве постоянного бессрочного пользования (при письменном согласии соответствующего органа власти), или в части иных земельных участков, в приобретении прав на которые они заинтересованы (в случаях, предусмотренных законом или договором).

Решение о подготовке документации по планировке территории может приниматься в порядке подготовки земельных участков для строительства и реконструкции на их территории объектов капитального строительства, в том числе земельных участков из состава государственных и муниципальных земель, предназначенных для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства или в целях реализации прав указанных лиц на земельные участки, необходимых для эксплуатации принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства.

2 Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов городского округа город Урюпинск Волгоградской области, иной официальной информации и размещению на официальном сайте администрации городского округа в сети «Интернет».

Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории в целях формирования Технического задания в течение 14 дней физические или юридические лица вправе представить в администрацию городского округа город Урюпинск Волгоградской области свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3. Заказчиками на разработку проектов планировки и проектов межевания, могут выступать уполномоченные органы администрации городского округа город Урюпинск Волгоградской области - в части земель, находящихся в распоряжении городского округа; физические и/или юридические лица.

Физические и юридические лица могут выступать Заказчиками на разработку проектов планировки в части территорий элементов планировочной структуры города на которых расположены земельные участки в формировании и/или приобретении прав на которые они заинтересованы.

Финансирование разработки документации по планировке территории городского округа осуществляется за счет средств заявителей в случае если заказчиками выступают физические и юридические лица.

4. Проекты планировки и проекты межевания территорий разрабатываются в соответствии с Техническим заданием, подготовленным Управлением архитектуры и градостроительства городского округа город Урюпинск.

5. Заказ на подготовку документации по планировке территории городского округа оформляется в форме договора в соответствии с федеральным законодательством. Заказчик разработки документации по планировке территории обеспечивает подготовку исходных данных для проектирования. Ответственность за достоверность исходных данных несут заказчик и организации, предоставившие данные. Заказчик может заказать разработчику сбор исходных данных. Условия подготовки исходных данных и финансирование этих работ определяются договором.

6. Управление архитектуры и градостроительства городского округа город Урюпинск в течение тридцати дней осуществляют проверку подготовленной документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным ч.10 ст.45 Градостроительного Кодекса По результатам проверки УАиГ принимают соответствующее решение о направлении документации по планировке территории на публичные слушания или на доработку.

7. Разработанные проекты планировки и проекты межевания территорий, изменения в утвержденные ранее проекты планировки и проекты межевания подлежат до их утверждения рассмотрению на публичных слушаниях.

8 Орган местного самоуправления городского округа (УАиГ) направляет соответственно главе администрации городского округа подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний.

9. Глава городского округа город Урюпинск Волгоградской области с учетом протокола публичных слушаний заключения о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также заключения о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории в течение двух недель после их получения принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных заключения и протокола.

10. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов городского округа город Урюпинск, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещению на официальном сайте администрации городского округа город Урюпинск Волгоградской области в сети «Интернет».

11. В случае если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию городского округа город Урюпинск Волгоградской области с заявлением о выдаче ему градостроительного плана сформированного земельного участка, расположенного в границах территории, на которой действуют Правила, проведение процедур, предусмотренных пунктами 2-9 настоящей статьи, не требуется.

Управление архитектуры и градостроительства администрации городского округа - г.Урюпинска Волгоградской области осуществляет подготовку и утверждение градостроительного плана в установленном порядке.

12. Один экземпляр утвержденной документации по планировке территории

подлежит передаче на безвозмездной основе в УАиГ для хранения и учета в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Раздел 5 Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 38 Общие положения о публичных слушаниях

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

2. Публичные слушания проводятся с целью:

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

- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также контролировать принятие администрацией городского округа город Урюпинск 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 (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу комиссии по землепользованию и застройке структурными подразделениями администрации городского округа город Урюпинск.

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 и/или телевидению;

- объявления на официальном сайте администрации городского округа город Урюпинск;

- 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 администрации городского округа город Урюпинск.

Статья 39 Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил

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

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

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

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

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

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется Главе городского округа город Урюпинск. 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 (статья 46 настоящих Правил).

Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

- непричинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в уполномоченный орган в течение 14 дней со дня поступления запроса.

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

Комиссия подготавливает и направляет Главе городского округа город Урюпинск 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 округа город Урюпинск не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

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

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

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

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

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

- необходимы для эффективного использования земельного участка;

- не ущемляют права правообладателей смежно-расположенных земельных участков и не входят в противоречие с интересами городского округа город Урюпинск ;

- допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

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

Комиссия подготавливает и направляет Главе городского округа город Урюпинск рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается Главой городского округа город Урюпинск 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 40 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 городского округа город Урюпинск.

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

Глава городского округа город Урюпинск 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 6 Внесение изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 41 Действие Правил по отношению к Генеральному плану городского округа город Урюпинск, документации по планировке территории

После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления городского округа город Урюпинск 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 городского округа город Урюпинск 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 42 Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления городского округа город Урюпинск, 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 городского округа город Урюпинск.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления городского округа город Урюпинск. в лице Главы городского округа город Урюпинск, депутатов представительного органа местного самоуправления городского округа город Урюпинск, Комиссия по землепользованию и застройке, уполномоченный орган в области архитектуры и градостроительства администрации городского округа город Урюпинск, 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 43 настоящих Правил.

Статья 43 Порядок внесения изменений в Правила

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

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

Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю комиссии по землепользованию и застройке. 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 39 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 городского округа город Урюпинск, который не позднее 7 дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании администрации городского округа город Урюпинск. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации городского округа город Урюпинск направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления городского округа город Урюпинск.

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

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

Изменения статьи 46 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 7 Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Статья 44 Установление публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления городского округа город Урюпинск 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 обозначаются в градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

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

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

Статья 45 Карта градостроительного зонирования территории

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

Статья 46 Карта зон с особыми условиями использования (санитарно-защитных и водоохранных).

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

Карта градостроительного зонирования территории городского округа город
Урюпинск

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

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 47 Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования городского округа город Урюпинск

На карте градостроительного зонирования территории городского округа город Урюпинск выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения
территориальных зон

Наименование территориальных зон

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж -1А	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж - 2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 3-х этажей включительно)
Ж - 3	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
Ж - 4	Зона развития жилой застройки

ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Ц - 1	Зона обслуживания. деловой и коммерческой активности городского центра
Ц - 2	Зона коммерческого назначения и торговли
Ц - 3А	Зона учреждений здравоохранения
Ц - 3Б	Зона объектов научного и учебного назначения
Ц - 3В	Зона спортивно-зрелищных сооружений
Ц - 4	Зона объектов обслуживания местного значения
Ц- 5	Зона производственно-деловой активности, оптовой торговли и складирования

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

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

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

ИТ - 1	Зона железнодорожного транспорта
ИТ - 2	Зона аэропорта
ИТ - 3	Зона инженерной инфраструктуры

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ - 1	Зона занятая объектами сельскохозяйственного назначения
---------------	---

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Р - 1	Зона городских ландшафтных объектов (парков, лесопарков, скверов)
Р - 2	Зона рекреационных и природных л

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СН - 1	Зона технических сооружений
СН - 2	Зона складирования и утилизации отходов
СН - 3	Зона кладбищ
СН - 4	Зона военных объектов и иных режимных территорий

Статья 48 Градостроительные регламенты территориальных зон по видам разрешенного использования недвижимости

Ж-1А. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

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

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- отдельно стоящие односемейные жилые здания площадью не более 300 м²;
- отдельно стоящие блокированные двухсемейные жилые здания площадью не более 300 м²;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 100 детей;
- школы общеобразовательные вместимостью не более 325 учащихся;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 м².

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

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

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- пункты оказания первой медицинской помощи площадью не более 200 м²;
- аптечные киоски площадью до 50 м²;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;
- теннисные корты;
- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий;
- строения для содержания домашних животных и птицы;
- школы-интернаты любого профиля вместимостью до 50 человек;
- кафе, закусочные отдельно стоящие с числом посадочных мест не более 10;
- здания, строения, сооружения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;
- магазины специализированной торговли площадью не более 150 м²;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 250 детей;
- школы общеобразовательные вместимостью не более 600 учащихся;
- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли) и обслуживания населения площадью не более 50 м².

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

Размеры и параметры	Единицы измерения	отдельно стоящие односемейные жилые здания площадью не более 300 м ²	отдельно стоящие блокированные двухсемейные жилые здания площадью не более 300 м ²	детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 100 детей	школы общеобразовательные вместимостью не более 325 учащихся	магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 м ²
1	2	3	4	5	6	7
2.1. Предельные размеры земельных участков						
минимальная площадь	кв.м	300*	300	900		200
максимальная площадь	кв.м	1500*	600	3500	5200	800
2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений						
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	0	0	25	25	0
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	3	0 - при примыкании 3 - в остальных случаях	15	15	3
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	3	3	15	15	3
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений						
максимальная высота (до конька крыши)	м	12	12	12	12	9
максимальная высота	м	9	9	9	9	6,5
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

* Согласно Постановлению Урюпинской городской Думы от 15.12.2005 г. 304/35

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

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

1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- отдельно стоящие односемейные жилые здания площадью не более 500 м²;
- отдельно стоящие блокированные двухсемейные жилые здания площадью не более 500 м²;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 100 детей;
- школы общеобразовательные вместимостью не более 325 учащихся;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 м²;

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- отдельно стоящие или встроенные в жилые здания гаражи и открытые парковки (2 машино-места для односемейных, 1 машино-место для блокированных на земельном участке);
- 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 площадью не более 200 м²;
- аптечные киоски площадью до 50 м²;
- приемные пункты прачечной и химчистки;
- площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;
- теннисные корты;
- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий с ограничением по времени работы;
- школы-интернаты любого профиля и дома ребенка вместимостью не более 50 детей;
- кафе, закусочные отдельно стоящие с числом посадочных мест не более 10;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 250 детей;
- школы общеобразовательные вместимостью не более 600 учащихся;
- временные объекты торговли (павильоны розничной и мелкооптовой торговли) и обслуживания населения площадью не более 100 м²;
- плодовые и овощные хранилища (сооружения для хранения плодовых и овощных культур).

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

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

Размеры и параметры	Единицы измерения	отдельно стоящие односемейные жилые здания площадью не более 500 м ²	отдельно стоящие блокированные двухсемейные жилые здания площадью не более 500 м ²	детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 100 детей	школы общеобразовательные вместимостью не более 325 учащихся	магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 м ²	строения для содержания домашних животных и птицы
1	2	3	4	5	6	7	9
минимальная площадь	кв.м	600*	600	900		200	600
максимальная площадь	кв.м	2000*	1200	3500	5200	800	1200
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	0	0	25	25	0	5
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	3	0 - при примыкании 3 - в остальных случаях	15	15	3	4
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	3	3	15	15	3	3
максимальная высота (до конька крыши)	м	15	12	12	12	9	7
максимальная высота стен зданий	м	12	9	9	9	6,5	5
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4	4	4
	%	60	75	50	50	70	40

* Согласно Постановлению Урюпинской городской Думы от 15.12.2005 г. 304/35

Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

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

1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1 Основные виды разрешенного использования

- блокированные двухсемейные и многосемейные жилые здания площадью не более 200 м² с земельными участками для отдельных жилых единиц в их составе;
- многоквартирные жилые здания до 3-х этажей включительно;
- 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 площадью не более 200 м²;
- аптеки;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- пункты охраны общественного порядка, милиции;
- бани и водно-оздоровительные комплексы площадью 600 м²;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 250 м².

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования

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

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 600 м²;
- магазины специализированной торговли площадью не более 250 м²;
- торговые и торгово-развлекательные здания, строения, сооружения площадью не более 1500 м²;
- здания, строения, сооружения общественного питания площадью не более 140 м²;
- 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 площадью не более 600 м²;
- клубы, в том числе специализированного назначения площадью не более 400 м²;
- объекты, связанные с управлением культа, площадью не более 400 м².

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

Таблица 1

Размеры и параметры	Единицы измерения	блокированные двухсемейные и многосемейные жилые здания площадью не более 200 м ² с земельными участками для отдельных жилых единиц в их составе	многоквартирные жилые здания до 3-х этажей включительно	детские сады, иные объекты 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 площадью не более 200 м ²	аптеки	почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции	пункты охраны общественного порядка, милиции	бани и водно-оздоровительные комплексы площадью 600 м ²	магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 250 м ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2.1. Предельные размеры земельных участков												
минимальная площадь	кв.м	400 (300)	1200	4000	5200	4000	1600	500 -	700	1000	1500	400
максимальная площадь	кв.м	800 (600)	2500	8750	9600	16000	2000	500	1000	1500	2500	1000
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*5	3*	25	25	25	3*	3	3*	3*	3*	1*
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	0 в случае примыкания и 3 в иных случаях	7,5	15	15	15	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
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений												

Размеры и параметры	Единицы измерения	блокированные двухсемейные и многосемейные жилые здания площадью не более 200 м ² с земельными участками для отдельных жилых единиц в их составе	многоквартирные жилые здания до 3 – х этажей включительно	детские сады, иные объекты 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 площадью не более 200 м ²	аптеки	почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции	пункты охраны общественного порядка, милиции	бани и водно-оздоровительные комплексы площадью 600 м ²	магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 250 м ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	13	13	9	13	13	6	6	6	6	9	9
максимальная высота стен	м	10	10	6,5	10	10	4	4	4	4	6,5	6,5
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка												
	%	50	50	50	50	50	50	70	70	50	70	70

* - если иной показатель не установлен проектом планировки

Ж-3. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

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

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- многоквартирные жилые здания не выше 5 этажей (не считая мансардных этажей);
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 250 детей;
- школы общеобразовательные вместимостью не более 825 учащихся;
- школы-интернаты любого профиля и дома ребенка вместимостью не более 200 детей и подростков;
- поликлиники и пункты оказания первой медицинской помощи площадью не более 600 м²;
- здания, строения, сооружения почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций;
- здания, строения, сооружения для пунктов охраны общественного порядка;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 м²;
- магазины специализированной торговли площадью не более 400 м²;
- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб площадью;
- здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские, косметические и лечебно-профилактические салоны, иные объекты обслуживания) площадью не более 400 м²;
- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий площадью не более 600 м²;
- клубы, в том числе специализированного назначения площадью не более 600 м²;
- объекты, связанные с оправлением культа, площадью не более 600 м²;
- 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 полуподземные);
- отдельно стоящие средней этажности здания, строения, сооружения автостоянок для хранения легковых автомобилей (включая подземные) вместимостью не более 100 автомобилей;
- открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей вместимостью не более 150 автомобилей;
- парковки перед культурными, обслуживающими, религиозными и коммерческими объектами вместимостью не более 25 автомобилей;
- парковки автомобилей у жилых зданий вместимостью не более 25 автомобилей.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- гостиницы не выше 5 этажей (не считая мансардных этажей);
- здания, строения, сооружения общественных бань и банно-оздоровительных комплексов площадью не более 400 м²;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 600 м²;
- магазины специализированной торговли площадью не более 600 м²;
- здания, строения, сооружения общественного питания площадью не более 140 м²;
- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли) и обслуживания населения площадью не более 160 м²;
- автозаправочные станции с числом колонок не более 2;
- общественные пожарные резервуары для хранения воды.
- площадки для выгула собак

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

Размеры и параметры	Единицы измерения	многоквартирные жилые здания не выше 5 этажей (не считая мансардных этажей)	детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 250 детей	школы общеобразовательные вместимостью не более 600 учащихся	школы-интернаты любого профиля и дома ребенка вместимостью не более 200 детей и подростков	поликлиники и пункты оказания первой медицинской помощи площадью не более 600 м ²	здания, строения, сооружения почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций	здания, строения, сооружения для пунктов охраны общественного порядка	магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 м ²	магазины специализированной торговли площадью не более 400 м ²	здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения площадью не более 400 м ²	здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий площадью не более 600 м ²	клубы, в том числе специализированного назначения площадью не более 600 м ²	здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб площадью не более 400 м ²	объекты, связанные с управлением культа, площадью не более 600 м ²	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	1620	4000	3000	700	1000	800	800	500	2000	2000	1000	2000	2000 (или встроенные)
максимальная площадь	кв.м	3500	8750	30000	16000	5000	1200	1500	2000	2000	1200	5000	4000	3000	4000	3000
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	20	9	13	13	13	6	6	9	9	9	13	13	9	20	6
максимальная высота	м	15	6,5	10	10	10	4	4	6,5	6,5	6,5	10	10	6,5	10	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 не более 200 детей и подростков	поликлиники и пункты оказания первой медицинской помощи площадью не более 600 м ²	здания, строения, сооружения почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций	здания, строения, сооружения для пунктов охраны общественного порядка	магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 м ²	магазины специализированной торговли площадью не более 400 м ²	здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения площадью не более 400 м ²	здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий площадью не более 600 м ²	клубы, в том числе специализированного назначения площадью не более 600 м ²	здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб площадью не более 400 м ²	объекты, связанные с управлением культа, площадью не более 600 м ²	здания и помещения аптек
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Стен																
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	50	50	50	50	70	50	70	70	70	70	70	70	80	70

* - если иной показатель не установлен проектом планировки

Ж-4. ЗОНА РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

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

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

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

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

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1 Основные виды разрешенного использования

- здания административных и общественных организаций не выше 5 этажей;
- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- музеи и выставочные залы, картинные, художественные галереи и салоны площадью не более 2000 м²;
- концертные залы площадью не более 5000 м²;
- культовые сооружения площадью не более 2000 м²;
- мемориальные комплексы;
- гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов не выше 5 этажей (не считая мансардных этажей);
- кинотеатры, видеосалоны, кинокомплексы;
- дома культуры, клубы для общения и досуговых занятий, встреч, детей и молодёжи, библиотеки площадью не более 2000 м²;
- здания и сооружения спортивного назначения с помещениями для досуговых занятий площадью не более 2000 м²;
- клубы для отдыха или иного специализированного назначения площадью не более 1000 м²;
- здания, строения, сооружения дискотек площадью не более 1000 м²;
- 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 площадью не более 2000 м²;
- здания и помещения коммерческих объектов (бизнес-центров, нотариальных контор, ломбардов, агентств недвижимости, туристических агентств, залов компьютерных игр и пр.);
- выставочные, торгово-выставочные комплексы площадью не более 5000 м²;
- многофункциональные или универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
- банные и водно-развлекательные комплексы площадью не более 600 м²;
- здания, строения, сооружения общественного питания площадью не более 1000 м² (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- рынки открытые и закрытые площадью не более 5000 м²;
- магазины, торговые комплексы, торговые дома общей площадью не более 1500 кв.м;
- торгово-развлекательные здания, строения, сооружения площадью не более 5000 м²;
- магазины специализированной торговли площадью не более 2000 м²;
- дома и дворцы бракосочетаний;

- аптеки
- здания, строения, сооружения отделений связи, почты, телефонных переговорных пунктов;
- здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские и лечебно-косметические салоны площадью не более 1000 м²;
- здания телевизионных и радиостудий, информационные и компьютерные центры;
- здания, строения, сооружения органов внутренних дел и безопасности площадью не более 1000 м²;
- поликлиники и пункты оказания первой медицинской помощи;
- здания строения, сооружения медицинских консультативных центров и центров реабилитации населения, восстановительные центры;
- фотосалоны
- рекламные агентства;
- здания, строения, сооружения пожарной охраны площадью не более 1000 кв.м;
- фотосалоны
- рекламные агентства;
- аллеи, скверы, ландшафтные сады;
- спортивные и игровые площадки;
- отдельно стоящие малоэтажные здания, строения, сооружения для хранения автомобилей и их обслуживания;
- вокзальные и станционные здания, строения, сооружения;

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

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

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 250 детей;
- школы общеобразовательные вместимостью не более 825 учеников;
- общежития не выше 5 этажей;
- больницы общего типа и госпиталей площадью не более 2000 кв.м;
- казино
- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли) и обслуживания населения площадью не более 160 м²;
- хозяйственные постройки;
- здания, строения, сооружения высших учебных заведений не выше 5 этажей (не считая мансардных этажей);
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

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

Таблица 1

Размеры и параметры	Единицы измерения	здания административных и общественных организаций не выше 5 этажей	музеи и выставочные залы, картинные, художественные галереи и салоны площадью не более 2000 м ²	концертные залы площадью не более 5000 м ²	культовые сооружения площадью не более 2000 м ²	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 площадью не более 2000 м ²	здания и сооружения спортивного назначения с помещениями для досуговых занятий площадью не более 2000 м ²	клубы для отдыха или иного специализированного назначения площадью не более 1000 м ²	здания, строения, сооружения дискотек площадью не более 1000 м ²
2.1. Предельные размеры земельных участков												
минимальная площадь	кв.м	2000	2500	5000	3000	500	5500	3000	3000	3000	1500	1500
2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений												
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	5*	5*	5*	5*	1	5*	5*	5*	5*	5*	5*
2.3 Предельные параметры строений и зданий												
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	18	6	1	25	25	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

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

Таблица 1 Продолжение

Размеры и параметры	Единицы измерения	конторские (офисные) здания не выше 5 этажей (не считая мансардных этажей)	здания, строения, сооружения банков и кредитных организаций, юридических учреждений	издательские, редакционные и иных массовых коммуникаций здания, строения сооружения площадью не более 2000 м ²	гостиницы, гостевые дома не выше 5 этажей (не считая мансардных этажей)	Здания и сооружения коммерческих объектов (бизнес-центров, нотариальных контор, ломбардов, агентств недвижимости, туристических агентств, и	выставочные, торгово-выставочные комплексы площадью не более 5000 м ²	многофункциональные или универсальные спортивные и развлекательные комплексы площадью не более 10 000 м ²	банные и водно-развлекательные комплексы площадью не более 600 м ²	здания, строения, сооружения общественного питания площадью не более 1000 м ² (олоповые, кафе, закусочные, бары, рестораны)	рынки открытые и закрытые площадью не более 5000 м ² ;	магазины торговые комплексы торговые дома общей площадью не более 1500 кв.м	торгово-развлекательные здания, строения, сооружения площадью не более 5000 м ²	Магазины специализированной торговли площадью не более 2000 кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16
2.1 Предельные размеры земельных участков														
минимальная площадь	кв.м	2000	4000	2500	5500	2000	4000	10000	2000	1000	5000	800	3500	800
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	20	15	10	20	20	30	30	10	10	30	15	30	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	5*	5*	5*	5*	5*	5*	5*	5*	5*	5*	5*	5*	5?
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений														
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	18	10	10	25	18	10	18	10	10	10	10	10	10
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка														
	%	50	50	70	50	80	80	80	70	70	80	70	70	70%

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

Таблица 1 Продолжение

Размеры и параметры	Единицы измерения	дома и дворцы бракосочетаний	здания, строения, сооружения отделений связи, почты, телефонных переговорных пунктов	здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские и лечебно-косметические салоны площадью не более 1000 м ²	здания телевизионных и радиостудий, информационные и компьютерные центры	здания, строения, сооружения органов внутренних дел и безопасности площадью не более 1000 м ²	поликлиники и пункты оказания первой медицинской помощи и общей площадью не более 1200 м ²	здания, строения, сооружения пожарной охраны площадью не более 1000 м ²	здания, строения, сооружения медицинских консультативных центров и центров реабилитации населения восстановительные центры	8 аллей, скверы, ландшафтные сады
2.1 Предельные размеры земельных участков										
минимальная площадь	кв.м	4000	700	1000	1000	1000	3000	1000	1000	1500
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	30	10	10	10	10	20	10	10	50
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	25*	5*	5*	5*	5*	25 (10)	5*	1000	-
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений										
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	10	8	8	8	8	10	8	8	-
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	5	5	5	5	5	5	5	8	5
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка										
	%	70	70	70	70	70	50	70	70	20%

Ц-2. ЗОНА ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ТОРГОВЛИ

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

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- конторские (офисные) здания не выше 5 этажей (не считая мансардных этажей);
- гостиницы, гостевые дома не выше 5 этажей (не считая мансардных этажей);
- здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские) площадью не более 1200 м²;
- здания, строения, сооружения общественного питания площадью не более 1000 м² (соловые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- здания и помещения коммерческих объектов (бизнес-центров, нотариальных контор, ломбардов, агентств недвижимости, туристических агентств, залов компьютерных игр и пр.;

- выставочные, торгово-выставочные комплексы площадью не более 5000 м²;
- казино и прочие игровые учреждения не более 2000 кв м;
- рынки открытые и закрытые площадью не более 5000 м²;
- транспортно-экспедиционные агентства и фирмы площадью не более 200 м²;
- магазины специализированной торговли площадью не более 2000 м²;
- торгово-развлекательные комплексы, строения, сооружения площадью не более 5000 м²;
-
- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли) и обслуживания населения площадью не более 100 м²;
- здания, строения, сооружения мелкооптовой торговли площадью не более 5000 м²;
- пункты оказания первой медицинской помощи, аптеки;

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- справочное бюро, радиоузлы;
- пункт охраны общественного порядка
- отдельно стоящие малоэтажные здания, строения, сооружения для хранения автомобилей и их обслуживания;
- разгрузочно-погрузочные и складские комплексы площадью не более 5000 м²;
- встроено-пристроенные гаражи для легковых автомобилей (включая подземные, полуподземные (заглубленные));
- парковки автомобилей перед зданиями, строениями, сооружениями делового и торгового назначения вместимостью не более 50 автомобилей (машино-мест).

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- культовые сооружения площадью не более 2000 м²;
- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб площадью не более 600 м²;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
- мотели, кемпинги

- ветеринарные лечебницы
- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, автостоянки на отдельном земельном участке.

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

Таблица 1

Размеры и параметры	Единицы измерения	конторские (офисные) здания не выше 5 этажей (не считая мансардных этажей)	гостиницы, гостевые дома не выше 5 этажей (не считая мансардных этажей)	здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские площадью не более 1000 м ²)	здания, строения, сооружения общественного питания площадью не более 1000 м ² (олоповые, кафе, закусочные, бары, рестораны)	казино и прочие игровые учреждения площадью не более 2000 м ²	выставочные, торгово-выставочные комплексы площадью не более 5000 м ²	Здания и сооружения коммерческих объектов (бизнес-центров, нотариальных контор, ломбардов, агентств недвижимости, туристических агентств, и транспортно-экспедиционные агентства и фирмы площадью не более 200 кв.м	рынки открытые и закрытые площадью не более 5000 м ² ,	магазины специализированной торговли площадью не более 2000 м ²	торгово-развлекательные здания, строения, сооружения площадью не более 5000 м ²	временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли) и обслуживания населения площадью не более 100 м ²	здания, строения, сооружения мелкооптовой торговли площадью не более 5000м ²	Пункты оказания первой медицинской помощи, аптеки	
2.1 Предельные размеры земельных участков															
минимальная площадь	кв.м	2000	5500	1000	1500	2000	4000	2000	1000	5000	2000	3500	800	6000	1000
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*	1	5*	5
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений															
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	18	25	8	10	10	10	18	10	10	10	10	6	10	10
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	3	5	5
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка															
	%	50	50	50	70	80	80	80	70	80	70	70	70	80	50

* Если иной показатель не установлен проектом планировки

Ц-ЗА ЗОНА 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 общей площадью не более 250 кв.м.;
- 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 или встроенные в здания гаражи;
- открытые автостоянки;
- антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи;
- зеленые насаждения, парки, сады, аллеи, скверы.

Ц-ЗБ. ЗОНА ОБЪЕКТОВ НАУЧНОГО И УЧЕБНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Условно-разрешенные виды использования

- высшие учебные заведения;
- средние учебные заведения;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и другие);
- предприятия общественного питания;
- общежития, гостиницы;
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы, бассейны;
- издательства и редакционные комплексы;
- клубы, дискотеки, видеосалоны;
- музеи, выставочные залы;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- пункты оказания первой медицинской помощи, специализированные поликлиники;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 250 кв.м.;
- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- временные павильоны розничной торговли;
- отделения, участковые пункты милиции;
- объекты пожарной охраны;
- здания, строения, сооружения административных, неправительственных, некоммерческих организаций;

- парковки перед зданиями, строениями, сооружениями;
- открытые автостоянки;
- отдельно стоящие гаражи;
- антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи;
- зеленые насаждения, парки, сады, аллеи, скверы.

Ц-ЗВ. ЗОНА СПОРТИВНО-ЗРЕЛИЩНЫХ ОБЪЕКТОВ

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;
- временные павильоны розничной торговли;
- бани-сауны;
- предприятия общественного питания (кафе, закусочные, бары, рестораны)
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед зданиями, строениями, сооружениями;
- открытые автостоянки;
- отдельно стоящие гаражи;
- общественные туалеты
- объекты, связанные с отправлением культа;
- зеленые насаждения, парки, сады, аллеи, скверы.

Ц-4. ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

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

1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- конторские здания с офисами организаций, фирм, компаний не выше 5 этажей;
- магазины, торговые центры, мини-рынки площадью не более 400 м²;
- клубы, дискотеки, танцзалы площадью не более 600 м²; центры общения и досуговых занятий многоцелевого и специализированного назначения
 - здания и сооружения аттракционов, игровых автоматов, бильярдных, интернет-кафе площадью не более 600 м²;
 - спортивные клубы, спортивные залы площадью не более 600 м²;
 - предприятия общественного питания площадью не более 500 м² (столовые, кафе, закусочные, бары);
- аптеки;

- пункты оказания первой медицинской помощи и центры медицинских консультаций населения площадью не более 200 м²;
- спортивные клубы, спортивные залы площадью не более 600 м²;
- транспортно-экспедиционные агентства и фирмы площадью не более 200 м²;
- здания и сооружения бытового обслуживания населения площадью не более 400 м²;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, размножение, ламинирование и др.);

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

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

Таблица 1

Размеры и параметры	Единицы измерения	конторские здания с офисами организаций, фирм, компаний не выше 5 этажей	магазины, торговые центры, минималки площадью не более 400 м ²	клубы, дискотеки, танцзалы площадью не более 600 м ²	здания и сооружения аттракционов, игровых автоматов, бильярдных, Интернет-кафе площадью не более 600 м ²	предприятия общественного питания площадью не более 500 м ² (столовые, кафе, закусочные, бары)	аптеки	пункты оказания первой медицинской помощи и центры медицинских консультаций населения площадью не более 200 м ²	спортивные клубы и залы площадью не более 600 м ²	транспортно-экспедиционные агентства и фирмы площадью не более 200 м ²	здания и сооружения бытового обслуживания населения площадью не более 400 м ²	отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
2.1. Предельные размеры земельных участков												
минимальная площадь	кв.м	1200	2000	2000	2000	1500	500	1000	2000	2000	1000	
максимальная площадь	кв.м	4500	5000	4000	4000	-	2000	3000	5000	6000	2000	700
2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений												
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	3*	1*	5*	5*	5*	3	3*	5*	5*	5*	5*
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	3*	3	3	3	-	3	3	3	3	3	3
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	3*	3	3	3	-	3	3	3	3	3	3
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений												
максимальная	м	13	9	13	13	8	6	6	13	6	9	6

Размеры и параметры	Единицы измерения	конторские здания с офисами организаций, фирм, компаний не выше 5 этажей	магазины, торговые центры, минимаркеты площадью не более 400 м ²	клубы, дискотеки, танцзалы площадью не более 600 м ²	здания и сооружения аттракционов, игровых автоматов, бильярдных, Интернет-кафе площадью не более 600 м ²	предприятия общественного питания площадью не более 500 м ² (столовые, кафе, закусочные, бары)	аптеки	пункты оказания первой медицинской помощи и центры медицинских консультаций населению площадью не более 200 м ²	спортивные клубы и залы площадью не более 600 м ²	транспортно-экспедиционные агентства и фирмы площадью не более 200 м ²	здания и сооружения бытового обслуживания населения площадью не более 400 м ²	отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
высота (до самой высокой точки)												
максимальная высота стен	м	10	6,5	10	10	7	4	4	10	4	6,5	4
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-5 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО- ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ, ОПТОВОЙ ТОРГОВЛИ, СКЛАДИРОВАНИЯ И МЕЛКОГО ПРОИЗВОДСТВА

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

1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1 Основные виды разрешенного использования

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний не выше 5-ти этажей;
- здания коммерческих объектов (бизнес центры, нотариальных контор, ломбардов, и пр.)
- гостиницы, дома приема гостей не выше 5-ти этажей
- ремонтные мастерские бытовой техники. предприятия бытового обслуживания населения (производственные предприятия централизованного выполнения заказов; площадью не более 1000 м²);
- здания предприятий общественного питания площадью не более 500 кв.м (столовые, кафе, закусочные, бары) ;
- казино и прочие игровые учреждения;
- выставочные, торгово-выставочные комплексы площадью не более 5000 кв.м;
- здания коммерческих объектов (бизнес центры, нотариальных контор, ломбардов, и пр.)
- транспортно-экспедиционные агентства и фирмы площадью не более 200 м²;;
- торгово-складские базы непродовольственных и продовольственных товаров в капитальных зданиях;
- магазины, торговые комплексы не более 1500 кв м общей площади;
- магазины специализированной торговли;
- магазины торговые дома, торговые комплексы;
- временные объекты торговли (киоски, павильоны розничной торговли и обслуживания населения не более 100 кв м;
- здания, строения, сооружения оптовой и мелкооптовой торговли;
- пункты оказания первой медицинской помощи, аптеки
- предприятия и мастерские по оказанию услуг населению: производство и предоставление материалов, товаров, изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия народных промыслов и др.);
- рекламные агентства;
- юридические консультации, адвокатские конторы;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;
- центры по предоставлению полиграфических услуг;
- химчистки, приемные пункты прачечной и химчистки;
- коммунальные предприятия – жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- автосалоны совмещенные с автомойками и станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия
- учебные центры; информационные центры;
- издательства редакции газет и журналов.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);

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

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- автозаправочные станции различного типа,
- казино;
- общественные туалеты;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- бани, сауны;
- производственные предприятия 5 класса вредности (с санитарно-защитной зоной не более 50 метров);
временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны) и обслуживания населения;
- ветеринарные лечебницы (без содержания животных);
- ветеринарные приемные пункты

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

Размеры и параметры	Единицы измерения	конторские (офисные) здания не выше 5 этажей (не считая мансардных этажей)	гостиницы, гостевые дома не выше 5 этажей (не считая мансардных этажей)	Ремонтные мастерские бытовой техники предприятия бытового обслуживания (централизованного выполнения заказов)	Здания предприятий общественного питания площадью (соловые, кафе, закусочные, бары, рестораны)	казино и прочие игровые учреждения площадью	выставочные, торгово-выставочные комплексы площадью не более 5000 м ²	Здания и сооружения коммерческих объектов (бизнес-центров, нотариальных контор, ломбардов, агентств недвижимости, туристических агентств, и транспортно-экспедиционные агентства и фирмы площадью	Торгово-складские базы непродовольственных и продовольственных товаров в капитальных зданиях	магазины специализированной торговли	Магазины, торговые дома, торговые комплексы	временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли) и обслуживания населения площадью не более 100 м ²	здания, строения, сооружения мелкооптовой и оптовой торговли	Пункты оказания первой медицинской помощи, аптеки	
2.1 Предельные размеры земельных участков															
минимальная площадь	кв.м	2000	5500	1000	1500	2000	4000	2000	1000	5000	800	3500	200	6000	1000
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*	1	5*	5
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений															
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	18	25	8	10	10	10	18	10	10	10	10	6	10	10
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	3	5	5
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка															
	%	50	50	50	70	80	80	80	70	80	70	70	70	80	50

* Если иной показатель не установлен проектом планировки

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

П-1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫМИ ОБЪЕКТАМИ II И III КЛАССА ВРЕДНОСТИ

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

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

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

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

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

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

1.3. Условно-разрешенные виды использования

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

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

Размеры и параметры	Единицы измерения	основные площадки производственных предприятий II и III класса вредности различного профиля	производственные базы и склады строительных и монтажных предприятий	гараж 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 ПП	1000	600	1000	ПП	2500	200	-	200	500	2000	1000	-
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	ПП	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	ПП	8	18	-	12	6	8	12	-
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	ПП	ПП	4	4	ПП	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 IV И V КЛАССА ВРЕДНОСТИ

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

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

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- основные площадки производственных предприятий IV и V класса вредности различного профиля;
- объекты складского назначения различного профиля;
- 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;
- пункты первой медицинской помощи, врачебные кабинеты;
- 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); связанные с непосредственным обслуживанием производственных предприятий
- здания, строения, сооружения коммунально-бытового назначения;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.
- ветеринарные приемные пункты
- ветеринарные лечебницы

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

Размеры и параметры	Единицы измерения	основные площади производственных предприятий IV и V класса вредности различного профиля	объекты складского назначения различного профиля	гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей, автобусов	станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия	санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения	административные и конторские здания	проектные, научно-исследовательские организации и лаборатории	теплицы	специализированные павильоны по продаже товаров собственного производства	здания, строения сооружения, павильоны оптовой и мелкооптовой торговли	здания, строения, сооружения пожарной охраны	здания, строения, сооружения органов внутренних дел и министерства обороны	озелененные территории санитарно-защитных зон	объекты технического и инженерного обеспечения предприятий
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	ПП	2500	600	1000	-	200	200	500	500	1000	2000	1000	-	-
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

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

ИТ-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

Зона выделена для обеспечения правовых условий эксплуатации железных дорог, 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 не распространяется на земельные участки занятые линейными объектами (железнодорожные линии). 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.

ИТ-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА

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

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ-1 ЗОНА, ЗАНЯТАЯ ОБЪЕКТАМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ПРЕДНАЗНАЧЕННАЯ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

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

1. Виды разрешенного использования земельных участков

1.1. Основные виды разрешенного использования

- поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
- луга, пастбища;
- подсобные хозяйства.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- лесозащитные полосы.

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования озелененных участков города, предназначенных для кратковременного отдыха и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах в

центральных и жилых районах города, сохранения и развития озелененных территорий при их использовании в пределах установленных красных линий.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- парки специализированные;
- 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.

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

Размеры и параметры	Единицы измерения	парки многофункциональные и специализированные	городские сады	бульвары, скверы, аллеи	мемориальные комплексы	спортивные и игровые площадки	набережные
1	2	3	4	5	6	7	8
2.1. Предельные размеры земельных участков							
минимальная площадь	кв.м	50000*	20000*	1500*	200	800	-
2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений							
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	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

*величина территории в условиях реконструкции определяется существующей градостроительной ситуацией

Р-2. ЗОНА РЕКРЕАЦИОННЫХ И ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

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

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

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

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- элементы дизайна, скульптурно-ландшафтные композиции, малые архитектурные формы;
- площадки для 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.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

С-1 ЗОНА ВОДОЗАБОРНЫХ И ИНЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ СООРУЖЕНИЙ

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.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

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

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

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

1.3. Условно-разрешенные виды использования

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

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

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

ПП - устанавливается проектной документацией

* - если иное не установлено проектом планировки

С-2. ЗОНА ОЧИСТНЫХ СООРУЖЕНИЙ

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

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- канализационные очистные сооружения;
- станции аэрации.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

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

1.3. Условно-разрешенные виды использования

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

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

Таблица 1

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

ПП - устанавливается проектной документацией

* - если иное не установлено проектом планировки

С-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ РАЗМЕЩЕНИЯ ОТХОДОВ ПОТРЕБЛЕНИЯ

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

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

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

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

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

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

Размеры и параметры	Единицы измерения	предприятия по промышленной переработке бытовых отходов	склады свежего компоста	полигоны (кроме полигонов по обезвреживанию и захоронению токсичных промышленных отходов)	поля компостирования	поля ассенизации	сливные станции	мусороперегрузочные станции	поля складирования и захоронения обезвреженных осадков (по сухому веществу)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2.1. Предельные размеры земельных участков									
минимальная площадь	кв.м	500	4000	64000	5000	ПП	2000	4000	3000
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 проектной документацией

С-4. ЗОНА КЛАДБИЩ

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

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Условно разрешенные виды использования

- мемориальные парки;
- кладбища традиционных захоронений (действующие и закрытые);
- крематории и кладбища урновых захоронений;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы;
- временные павильоны торговли и обслуживания населения.
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- общественные туалеты;
- парковки.

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

Размеры и параметры	Единицы измерения	мемориальные парки	кладбища традиционных захоронений	крематории и кладбища урновых захоронений	объекты, связанные с управлением 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	97000	-	-	300	50
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-5 ЗОНА ВОЕННЫХ И ИНЫХ РЕЖИМНЫХ ОБЪЕКТОВ

Зона выделена для обеспечения правовых условий 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

- объекты культового назначения;.

Статья 49 Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

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

– сохранения, поддержания и эффективного использования исторической застройки;

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

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

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

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

- памятники истории и культуры, которые значатся в официальных списках охраняемых объектов

- объекты, имеющие историческое и культурное значение, но пока не включенные в официальные списки охраняемых объектов (вновь выявленные, предлагаемые);

- земельные участки и объекты не являющиеся памятниками.

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

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

Статья 50. Описание ограничений по экологическим, водоохранным и санитарно-эпидемиологическим условиям использования земельных участков зданий, строений и сооружений

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 45 и на карте статьи 46 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьей 48 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 45 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 45 и на карте статьи 46 настоящих Правил,

чь характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

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

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

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

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

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

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

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

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 38, 39 настоящих Правил:

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

5 Водоохранная зона устанавливается специальным режимом осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Границы охраны водных объектов городского округа город Урюпинск зафиксированы в соответствии с требованиями Водного кодекса РФ от 03.06.2006 г №74-ФЗ:

водоохранная зона р. Хопер – 200 м (длина реки от 50 км и более);

водоохранная зона озер менее 0,5 кв км устанавливается в размере 50 метров;

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

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

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

В границах водоохранной зоны запрещаются:

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

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

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

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

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

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие

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

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

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

Приложение