

Администрация муниципального образования г. Собинка

Правила землепользования и застройки

Редакция с изменениями по состоянию на **01.03.2017** года
(с изменениями, внесенными Решением Совета народных депутатов
№ от)

СОДЕРЖАНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТА.....	5
Введение	6
ЧАСТЬ I. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	7
Глава 1 Общие положения.....	7
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.....	7
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.....	11
Статья 3. Территориальные зоны.....	12
Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение	14
Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	15
Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил	16
Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	16
Статья 7. Использование объектов недвижимости, несоответствующих Правилам	16
Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки	17
Статья 8. Лица, осуществляющие землепользование и застройку	17
Статья 9. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки	18
Статья 10. Комиссия по землепользованию и застройке.....	18
Глава 4. Обеспечение прав граждан на благоприятную среду жизнедеятельности	20
Статья 11. Выявление и учет мнения населения о градостроительной деятельности.....	20
Статья 12. Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности	21
Статья 13. Публичные слушания.....	21
Глава 5. Предоставление земельных участков для строительства из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.....	22
Статья 14. Основные нормы, регулирующие действия по предоставлению земельных участков для строительства	23
Статья 15. Порядок предоставления земельных участков для размещения временных построек.....	24
Статья 16. Установление публичных сервитутов	26
Статья 17. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд	26
Статья 18. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд муниципального образования.....	27
Статья 19. Порядок подготовки и выдачи технических условий.....	29
Глава 6. Подготовка проектной документации для строительства. Строительство объектов капитального строительства	30
Статья 20. Подготовка проектной документации для строительства.....	30
Статья 21. Выдача разрешения на строительство.....	30
Статья 22. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный и вспомогательный виды использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	30
Статья 23. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	31
Статья 24. Осуществление строительства, строительного контроля и надзора	31
Статья 25. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов	31
Статья 26. О подготовке документации по планировке территории.....	32
Статья 27. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.....	32
Глава 7. Иные нормы регулирования землепользования и застройки.....	32
Статья 28. Специальные требования к внешнему благоустройству, размещению и установке элементов городского дизайна, временных объектов	32
Статья 29. Оформление и оборудование фасадов зданий	37
Статья 30. Уличное оборудование и малые архитектурные формы	40
Статья 31. Ограждения	42
Статья 32. Порядок установки временных металлических гаражей-стоянок для индивидуального автотранспорта граждан - инвалидов и участников	

Великой Отечественной войны на территории муниципального образования города Собинки.....	43
Статья 33. Строительство и размещение строений и сооружений для животноводства на территории МО г.Собинки	45
Статья 34. Застройка и землепользование на территориях зон инженерной инфраструктуры.....	45
Статья 35. Требования по использованию земель и к застройке в зонах охраны памятников истории и культуры	46
Статья 36. Требования по использованию особо охраняемых природных территорий и памятников природы	47
Статья 37. Действие Правил по отношению к градостроительной документации.....	47
Статья 38. Внесение изменений в Правила.....	47
Статья 39. Отклонения от Правил.....	48
Статья 40. Ответственность за нарушения Правил	49
ЧАСТЬ II. КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ	
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	50
Глава 8. Карты градостроительного зонирования муниципального образования города Собинки Собинского района Владимирской области.....	50
Градостроительные регламенты	50
Статья 41. Карты градостроительного зонирования	50
Статья 42. Градостроительные регламенты использования земельных участков и иных объектов недвижимости в границах санитарно -защитных зон, водоохраных зон и зон санитарной охраны (Р-2)	73
Статья 43. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Ошибка! Закладка не определена.

Разделы Правил землепользования и застройки муниципального образования города Собинки Собинского района Владимирской области в первоначальной редакции разработаны в мастерской градостроительства института «Владимиргражданпроект» в следующем составе:

- ГАП, архитектор **В.А.Антоненко**
- Архитектор **А.В. Шибанов**

СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект «Правила землепользования и застройки муниципального образования города Собинки Собинского района Владимирской области» состоит из тома текстового материала и графических материалов.

1. Текстовые материалы (Пояснительная записка)

2. Графические материалы

№	Наименование чертежей	Масштаб	Кол-во листов	В цвете	<u>ДСП</u> секретно
1	Карта градостроительного зонирования	1:5000	2	2	ДСП
2	Карта зон с особыми условиями использования территории	1:5000	2	2	ДСП

Введение

Правила землепользования и застройки (далее – Правила) являются нормативным правовым актом органа местного самоуправления, разработанным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Владимирской области, Уставом муниципального образования г.Собинки, а также с учетом положений нормативных документов, определяющих его основные направления социально-экономического и территориального развития, охраны и использования объектов культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов.

Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

Настоящие Правила обязательны для всех субъектов градостроительной деятельности на территории муниципального образования г. Собинки Собинского района.

ИНВ. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N					Лист
							6
Изм.	КолУч	Лист	N док	Подпись	Дата		

ЧАСТЬ I. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Глава 1 Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Автостоянка - здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные только для хранения (стоянки) автомобилей (СНиП 21-02-99).

Блокированный жилой дом - здание, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на приквартирный земельный участок (СНиП 31-01-2003).

Веранда - застекленное неотапливаемое помещение, пристроенное к зданию или встроенное в него, не имеющее ограничения по глубине (СНиП 31-01-2003).

Виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу поименования этих видов в статье 40 настоящих Правил при соблюдении норм и правил, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

Вспомогательные виды разрешенного использования - дополнительные по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленным статьей 41 настоящих Правил (Градостроительный кодекс РФ).

Водоохранная зона – территория, примыкающая к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания объектов водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира (Водный кодекс РФ, ст. 65).

Высота строения - расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

Градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Градостроительная документация - документация о территориальном планировании территорий муниципальных образований, населенного пункта (схема территориального планирования муниципального района, генеральный план, документация по планировке территории).

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (Градостроительный кодекс РФ).

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей 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 (Градостроительный кодекс РФ).

Жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения

гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (*Жилищный кодекс РФ, ст.16*).

Застроенный участок земли - участок, на котором расположены здания, строения, наземные, подземные и иные сооружения.

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 (*Градостроительный кодекс РФ*).

Зеленые насаждения - совокупность древесно-кустарниковой и травянистой растительности.

Землевладельцы – физические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения (*Земельный кодекс РФ*).

Землепользователи – юридические лица, определенные ст.20 Земельного Кодекса РФ, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования (*Земельный кодекс РФ*).

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (*Градостроительный кодекс РФ*).

Индивидуальное жилищное строительство - форма обеспечения граждан жилищем путем строительства домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет (*СП 30-102-99*).

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

Инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования (*Градостроительный кодекс РФ*).

Киоск - оснащенное торговым оборудованием строение, не имеющее торгового зала и помещений для хранения товаров, рассчитанное на одно рабочее место продавца, на площади которого хранится товарный запас (*ГОСТ Р 51303-99*).

Коэффициент строительного использования земельного участка - отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешенная общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты) (*Градостроительный кодекс РФ*).

Линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые на планах по красным линиям, или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков, и предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых зданий, сооружений и строений.

Магазин - специально оборудованное стационарное здание или его часть, предназначенное для продажи товаров и оказания услуг покупателям и обеспеченное

торговыми, подсобными, административно - бытовыми помещениями, а также помещениями для приема, хранения и подготовки товаров к продаже (ГОСТ Р 51303-99).

Малоэтажная жилая застройка - жилая застройка этажностью до 4 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком (СП 30-102-99).

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

Минимальные площадь и размеры земельных участков - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные законодательными, нормативными правовыми актами для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте зонирования.

Многоквартирный жилой дом - жилое здание, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения (лестничные клетки, коридоры, галереи, подвалы и т.д.) и инженерные системы (СНиП 31-01-2003).

Недвижимость - земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, многолетние деревья (Гражданский кодекс РФ, ч. 1, ст.130).

Незастроенный участок земли (свободный участок) - участок, на котором или под которым не расположены объекты недвижимости, делающие невозможной застройку таких участков.

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (Градостроительный кодекс РФ)

Объекты культурного наследия – объекты недвижимого имущества, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры (Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ).

Озелененные территории - участки земли, покрытые не менее чем на 70 % лесной, древесно - кустарниковой и травянистой растительностью естественного или искусственного происхождения.

Особо охраняемые природные территории - участки земли, где располагаются природные комплексы и объекты, имеющие особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, полностью или частично изымаемые из хозяйственного использования, и для которых установлен режим особой охраны.

Павильон - оборудованное строение, имеющее торговый зал и помещения для хранения товарного запаса, рассчитанное на одно или несколько рабочих мест (ГОСТ Р 51303-99).

Палатка (ларек) - легко возводимая сборно-разборная конструкция, оснащенная прилавком, не имеющая торгового зала и помещений для хранения товаров, рассчитанная на одно или несколько рабочих мест продавца, на площади которых размещен товарный запас на один день торговли (*ГОСТ Р 51303-99*).

Погреб - заглубленное в землю сооружение для круглогодичного хранения продуктов; он может быть отдельно стоящим, расположенным под жилым домом, хозяйственной постройкой (*СНиП 2.08.01-89*).

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений (*Градостроительный кодекс РФ*).

Прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности (Водный кодекс РФ, ст. 65, ч.2)

Приквартирный участок - земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него (*СНиП 31-01-2003*).

Проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства (*Градостроительный кодекс РФ*).

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

Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, Владимирской области, местными правовыми актами на основании настоящих Правил и градостроительной документации, в случаях, если это определяется общественными интересами.

Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий право застройщику осуществлять строительство, реконструкцию, а также капитальный ремонт (*Градостроительный кодекс РФ*).

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – использование в соответствии с градостроительными регламентами, иными ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также в соответствии с сервитутами.

Реклама – информация, распространенная любым способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованная неопределенному кругу лиц и направленная на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке (*Федеральный закон от 13.03.2006 №38-ФЗ*).

Реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (*Градостроительный кодекс РФ*).

Собственники земельных участков – физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков (*Земельный кодекс РФ*).

Строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства) (*Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004*).

Терраса - огражденная открытая площадка, пристроенная к зданию, или размещаемая на кровле нижерасположенного этажа. Может иметь крышу и выход из примыкающих помещений дома (СНиП 31-01-2003).

Территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий (*Градостроительный кодекс РФ*).

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (*Градостроительный кодекс РФ*).

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары) (*Градостроительный кодекс РФ*).

Усадебный жилой дом - многоквартирный, дом с приквартирным участком, постройками, для подсобного хозяйства (СП 30-102-99).

Устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений (*Градостроительный кодекс РФ*).

Функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение (*Градостроительный кодекс РФ*).

Частный сервитут - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное по договору между собственниками (пользователями) недвижимости (физическими или юридическими).

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила, в соответствии с законодательством Российской Федерации - Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, входят в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования и расположенных на его территории населенных пунктов на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих зон, с целью:

- создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки территории муниципального образования;
- обеспечения прав граждан и законных интересов физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительному зонированию территории поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- разделению (межеванию) территории на земельные участки;

- предоставлению прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;
- подготовке решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- приведению в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;
- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании, а также их участию в принятии решений по этим вопросам;
- внесению изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

3. Настоящие Правила применяются наряду с:

- нормативами и стандартами, принятыми уполномоченными государственными органами исполнительной власти в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями;
- иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования города Собинки и Собинского района по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность на территории муниципального образования, а также судебных органов - как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

5. Настоящие Правила содержат две части:

Часть I - «Регулирование землепользования и застройки».

Часть II - «Картографические документы и градостроительные регламенты».

Часть I настоящих Правил «Регулирование землепользования и застройки» приведены правовые и процедурные нормы, регламентирующие:

- полномочия и порядок деятельности органов местного самоуправления по созданию и применению системы регулирования землепользования и застройки на основе территориального зонирования;
- права и порядок осуществления градостроительной деятельности физическими и юридическими лицами;
- порядок предоставления земельных участков для строительства, осуществление контроля за градостроительной деятельностью;
- порядок внесения дополнений и изменений в настоящие Правила.

Часть II Правил «Картографические документы и градостроительные регламенты» содержит картографические документы и описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования недвижимости.

Статья 3. Территориальные зоны

1. Виды и состав территориальных (градостроительных) зон определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации. Территориальные зоны разрабатываются для следующих категорий земель в соответствии со ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации: земли населенных пунктов, земли промышленности и иного специального назначения, земли сельскохозяйственного назначения, кроме земель

сельскохозяйственных угодий, земли лечебных местностей и курортов земель особо охраняемых территорий.

На картах выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования. Зоны на указанной карте перекрывают всю территорию поселения. Границы зон отвечают требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из зон, выделенных на карте зонирования. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух (или более) зонах, выделенных на карте зонирования. Границы зон на карте зонирования устанавливаются по:

- центральным разделительным линиям улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам полос отвода линейных объектов;
- границам населенных пунктов;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

2. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в двух или более зонах, выделенных на нескольких, перечисленных выше картах, применяются все градостроительные регламенты, приписанные к этим зонам по каждой карте.

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

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

В пределах зон, выделенных по основным видам разрешенного использования недвижимости, устанавливаются несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного использования недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости. Дополнительное зонирование осуществляется в составе документации о планировке территории населенного пункта и утверждается в установленном порядке.

4. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельного участка и(или) иной недвижимости, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять основной вид/виды использования недвижимости, разрешенные в следующем порядке.

В случаях нового строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений и сооружений необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (за исключением случаев, изложенных в части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в Законе Владимирской области «О регулировании градостроительной деятельности на территории Владимирской области»).

В случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не связано с новым строительством, реконструкцией зданий, строений и сооружений, благоустройством территории, собственник, пользователь, владелец, арендатор земельного участка и(или) собственник здания, строений и сооружений направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в администрацию муниципального образования, которая после соответствующей проверки согласовывает это изменение и вносит соответствующие изменения в дежурную карту муниципального образования. Собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы государственного технического учета недвижимости и документы о государственной регистрации прав на недвижимость.

В случаях перевода жилых помещений в нежилые или нежилых помещений в жилые необходимо специальное решение органа местного самоуправления, предоставляемое в соответствии с ст. 27 настоящих Правил.

В случае если собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает изменение основного вида разрешенного использования на условно разрешенный вид использования, то применяются процедуры, изложенные в статье 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, 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 (зон), расположение которых требует отдельного земельного участка, являются объектами, для которых применяются вспомогательные виды разрешенного использования.

Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение

Решения по застройке и землепользованию принимаются в соответствии с генеральным планом развития городского поселения, иными документами территориального планирования и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

2. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

3. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), расположенных в границах особых экономических зон.

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

7. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Администрация муниципального образования обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий в соответствии с установленным органом местного самоуправления порядком;
- предоставления Правил в библиотеки муниципального образования;
- помещения Правил в сети Интернет;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, с входящими в их состав картографическими и иными документами в отделе архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г.Собинки;
- предоставления структурным подразделениям администрации, физическим и юридическим лицам, по их запросам, 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).

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке статьи 12 настоящих Правил.

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 нормативные правовые акты муниципального образования по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

3. Земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- имеют вид/виды использования, которые не установлены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 35 настоящих правил);
- 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 в градостроительных регламентах статьей 40 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

4. Постановлением главы администрации муниципального образования г.Собинки может быть придан статус несоответствия:

- производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы зоны расположения этих объектов (согласно карте зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов;
- объектам недвижимости, расположенным в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для реализации общественных нужд - прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций.

Статья 7. Использование объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

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

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам постановлением *главы администрации (муниципального образования)* устанавливается срок приведения их в соответствие с настоящими Правилами, техническими регламентами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с настоящими Правилами, техническими регламентами, нормативами и стандартами.

Несоответствующие объекты, расположенные между красными линиями, запланированными для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления в порядке, установленном законодательством.

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

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид/виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

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, ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

Не соответствующий настоящим Правилам вид использования недвижимости может быть изменен только на вид использования, предусмотренный настоящими Правилами для территориальной зоны, в границах которой расположен такой объект.

Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

Если несоответствующий настоящим Правилам вид использования недвижимости (земельного участка, здания или сооружения) прерывается на 18 месяцев подряд, то он не может быть возобновлен по прошествии указанного срока. В этом случае владелец объекта недвижимости обязан обеспечить его использование в соответствии с настоящими Правилами.

3. Статус несоответствия, приданный объектам недвижимости по критериям, перечисленным в пунктах 3 и 4 статьи 6 настоящих Правил, фиксируется в документах учета недвижимого имущества, а также регистрации прав на недвижимость.

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

Статья 8. Лица, осуществляющие землепользование и застройку

1. Настоящие Правила регулируют вопросы взаимодействия органов местного самоуправления муниципального образования и муниципального района, физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией муниципального образования по предоставлению прав собственности или аренды на сформированные земельные участки в целях нового строительства или реконструкции;
- обращаются в администрацию муниципального образования с заявкой о предоставлении земельного участка (участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости;
- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней градостроительную деятельность.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи и другие действия могут также регулироваться иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, детализирующими нормы настоящих Правил. К другим действиям физических и юридических лиц относятся:

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности и т.д.;
- разделение (межевание) территории сложившейся застройки на земельные участки;

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

3. Лица, осуществляющие на территории города землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства и настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов.

Статья 9. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. Представительный орган муниципального образования осуществляет следующие полномочия в сфере землепользования и застройки:

- установление порядка управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
- утверждение генерального плана муниципального образования;
- утверждение правил землепользования и застройки;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- подготовка предложений по изменению границ муниципальных образований в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- принятие решения о резервировании земель для муниципальных нужд;
- иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

2. К полномочиям главы муниципального образования относятся:

- утверждение документации по планировке территории;
- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- принятие решения о подготовке проекта изменений в правила землепользования и застройки;
- принятие решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

3. К полномочиям администрации муниципального образования относятся:

- обеспечение разработки документации по планировке территории;
- формирование земельных участков как объектов недвижимости;
- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- другие полномочия в соответствии с действующим законодательством.

Статья 10. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) создается в целях подготовки Правил землепользования и застройки в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации.

2. Основными задачами комиссии являются:

- подготовка проекта правил землепользования и застройки;
- рассмотрение предложений юридических и физических лиц по проекту правил;

- организация и рассмотрение результатов публичных слушаний по проекту правил;
- рассмотрение предложений о внесении изменений в утвержденные правила;
- рассмотрение предложений о предоставлении условно разрешенного вида использования земельных участков или объектов капитального строительства.

3. Комиссия вправе:

- привлекать к своей работе специалистов организаций и учреждений, осуществляющих свою деятельность на территории муниципального образования;
- запрашивать и получать сведения, справки от всех расположенных на территории муниципального образования предприятий, организаций и учреждений по вопросам, касающимся компетенции комиссии.

В состав комиссии могут быть также включены представители других территориальных служб и организаций, представители общественных и иных организаций, представляющих интересы объединений граждан.

4. Заседания комиссии проходят с периодичностью, устанавливаемой на первом заседании комиссии.

5. Работой комиссии руководит председатель комиссии либо, при его отсутствии, заместитель председателя комиссии.

6. Председателем комиссии назначается заместитель главы муниципального образования, курирующий вопросы земельных и имущественных отношений. Заместителем председателя комиссии назначается муниципальный служащий, осуществляющий функции в сфере градостроительной деятельности.

7. Заседание комиссии созывается председателем комиссии по его инициативе, а при его отсутствии – заместителем председателя комиссии. Сбор членов комиссии осуществляет секретарь комиссии.

8. Заседание Комиссии правомочно, если на нем присутствуют не менее половины членов Комиссии.

9. На заседания Комиссии могут приглашаться представители органов государственной власти и местного самоуправления, организаций, права и законные интересы которых затрагиваются при решении рассматриваемых на заседании вопросов, физические лица и представители юридических лиц при рассмотрении их обращений и предложений.

10. Решение Комиссии принимается большинством голосов членов комиссии, присутствующих на заседании. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

11. Решение комиссии оформляется протоколом, который подписывает председатель Комиссии или, в случае его отсутствия, заместитель председателя Комиссии и секретарь Комиссии.

12. 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.

Глава 4. Обеспечение прав граждан на благоприятную среду жизнедеятельности

Статья 11. Выявление и учет мнения населения о градостроительной деятельности

1. Граждане, постоянно проживающие на территории муниципального образования или являющиеся правообладателями объектов недвижимости, расположенной на его территории, осуществляют свои права, в том числе относящиеся к подготовке и принятию решений о градостроительной деятельности, лично или через своих полномочных представителей.

2. На уровне городского муниципального образования права и законные интересы жителей в части подготовки и принятия решений по вопросам использования недвижимости могут представлять:

- депутаты городского Совета народных депутатов;
- администрация муниципального образования г.Собинки;
- органы территориального общественного самоуправления;
- общественные организации и объединения граждан.

3. Необходимость согласования частных интересов граждан, муниципальных и общественных интересов возникает при территориальном планировании, принятии градостроительных решений, планировании изменений условий использования недвижимости. Целью процесса согласования является выявление общих социально значимых приоритетов и обеспечение механизмов их последующей реализации.

4. Выявление мнения граждан организуют структурные подразделения администрации муниципального образования по инициативе заказчиков строительства и размещения объектов.

Выявление мнения граждан проводится на основании поданных предложений после опубликования информации о месте предполагаемого размещения объекта, его характеристики, заказчика строительства.

Форму согласования, границы территории проведения опроса и т.д. определяет Комиссия при рассмотрении первичной заявки заказчика.

5. Основными методами выявления интересов жителей являются:

- проведение схода с участием не менее 50% жителей населенного пункта (части населенного пункта, улицы, дома и т.д.) с принятием решений по вопросам простым большинством голосов;
- проведение конференции жителей при участии большинства делегатов от соответствующей территории с принятием решений простым большинством голосов от числа присутствующих;
- получение решения органа территориального общественного самоуправления;
- проведение опроса граждан;
- организация публичных слушаний;
- иные методы в соответствии с законодательством.

6. Предложения и замечания граждан, депутатские запросы подаются в письменном виде в администрацию муниципального образования и могут учитываться при подготовке решений администрации по вопросам размещения объектов, изменения видов разрешенного использования земельных участков, изменения параметров строительства объектов.

В случае отклонения предложений и замечаний администрация муниципального образования ставит в известность заинтересованные общественные или иные организации, отдельных граждан о принятом решении с обоснованием причин отказа в месячный срок со дня принятия решения.

7. Комиссия подводит итоги выявления мнения населения и готовит заключение об их результатах, которое направляет главе администрации муниципального образования для принятия им окончательного решения.

Статья 12. Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности

1. Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности, в том числе о возможном или предстоящем предоставлении (изъятии) земельного участка для строительства, осуществляет администрация муниципального образования по представлению заинтересованных лиц путем:

а) публикации информации в средствах массовой информации (теле- и радиосообщения, публикации в периодической печати);

б) организации экспозиций иллюстративных материалов документации территориального планирования и документов по планировке территории;

в) проведения публичных слушаний.

2. Принятие решения о форме информирования и информирование населения о градостроительной деятельности на территории муниципального образования осуществляется администрацией муниципального образования.

3. Материалы для информирования готовит уполномоченный орган (*структурное подразделение, муниципальный служащий, назначенный главой муниципального образования*) администрации муниципального образования на основании представленных заказчиком обоснований инвестиций. Заказчики и другие заинтересованные лица обязаны по запросу органов местного самоуправления своевременно предоставлять им полную и достоверную информацию о проектируемых объектах, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4. Публикация информации осуществляется в средствах массовой информации муниципального образования города Собинки Собинского района Владимирской области. Финансирование публикаций в иных средствах массовой информации осуществляется за счет средств, предусмотренных в соответствующих бюджетах.

5. Предложения о границах территорий информирования населения готовит уполномоченный в сфере градостроительства орган (*структурное подразделение*) администрации муниципального образования на основании решения Комиссии с учетом:

- возможного влияния намеченных к строительству объектов на среду жизнедеятельности и затрагиваемых в связи с этим интересов и прав жителей;
- границ населенных пунктов;
- других обоснованных факторов.

Статья 13. Публичные слушания

1. Публичные слушания проводятся с целью:

- соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, оказавшихся в непосредственном соприкосновении со строительными площадками, а также владельцам сопряженных объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу

которого испрашивается условный вид разрешенного использования и установление границ земельных участков;

- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией населенного пункта решений по градостроительной деятельности.

2. Публичные слушания проводятся:

2.1 по проекту генерального плана муниципального образования г.Собинки или внесение изменений в генеральный план;

2.2 по проекту планировки территории, проекту межевания территории;

2.3 по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

2.4 по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2.5 изменение градостроительных регламентов территориальных зон (изменения в зонировании), внесение иных изменений и дополнений в настоящие Правила.

3. Публичные слушания организуются и проводятся в порядке, определенном Положениями утвержденными Советом народных депутатов г.Собинки.

4. Публичные слушания проводятся до утверждения градостроительной документации на стадии проектирования или согласования.

Публичные слушания проводятся в виде:

- собрания представителей администрации, граждан или их представителей, общественных организаций, юридических и физических лиц – правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, заказчиков строительства объектов капитального строительства на территории муниципального образования в случае рассмотрения вопроса, указанного в пункте 2.1 и 2.5 настоящей статьи;
- собрания (схода) граждан в случаях рассмотрения вопросов, отмеченных в пунктах 2.2-2.4 настоящей статьи.

5. Организатор публичных слушаний готовит и публикует сообщение о предстоящих публичных слушаниях путем:

- публикаций в средствах массовой информации,
- выступлений по радио и телевидению,
- размещения объявлений в зданиях администрации муниципального образования, а также на специально отведенных местах в районе предполагаемого размещения объектов.

Оповещение должно содержать информацию о характере обсуждаемого вопроса, дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей информацией (типе планируемого строительства, месте расположения земельного участка, целевом использовании объекта и т.д.).

6. В процессе публичных слушаний организатором ведется протокол. Итоги слушаний оформляются протоколом. Заключение о результатах публичных слушаний и принятое решение администрации муниципального образования публикуется в средствах массовой информации.

Глава 5. Предоставление земельных участков для строительства из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Настоящая глава в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» определяет условия и общие принципы организации процесса формирования земельных участков как объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной

собственности и подготавливаемых для вовлечения их в оборот, а также основы порядка предоставления на территории городского поселения сформированных для строительства земельных участков физическим и юридическим лицам на правах аренды или собственности.

Статья 14. Основные нормы, регулирующие действия по предоставлению земельных участков для строительства

1. Предоставляться физическим и юридическим лицам для строительства могут только земельные участки свободные от прав третьих лиц из состава земель, которые согласно законодательству не изъяты из оборота, из земель следующих категорий: земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения, кроме земель входящих в состав сельскохозяйственных угодий, земли промышленности и иного специального назначения, а также земли лесного фонда в соответствии с лесным законодательством. Строительство любых объектов капитального строительства на землях сельскохозяйственных угодий не допускается.

2. В соответствии с пунктом 1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию без предварительного согласования мест размещения объектов и с предварительным согласованием мест размещения объектов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 30¹ Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется без предварительного согласования мест размещения объектов.

3. В соответствии с пунктом 11 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации, после вступления в силу настоящих Правил и утверждения градостроительной документации предварительное согласование мест размещения объектов не проводится.

4. В соответствии со статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства в собственность осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах), порядок проведения которых определен статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации.

Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды этих земельных участков установлен статьями 38, 38¹ и 38² Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в порядке, установленном п. 4 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

6. Решение о развитии застроенной территории принимается в соответствии со ст. 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а предоставление земельного участка для строительства, в отношении которого принято решение о развитии, осуществляется в соответствии со ст. 46.2 и ст. 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Решение администрации муниципального образования о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием:

1) Заключение договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок (при предоставлении земельного участка в собственность).

2) Заключение договора аренды земельного участка и государственной регистрации этого договора (в случае передачи земельного участка в аренду).

8. Решение уполномоченного органа администрации муниципального района (либо выписка из него) о предоставлении либо об отказе в предоставлении земельного участка выдается заявителям в семидневный срок со дня его принятия.

Статья 15. Порядок предоставления земельных участков для размещения временных построек

1. К временным постройкам могут быть отнесены здания, строения и сооружения, функциональное назначение и (или) параметры (технико-экономические показатели) которых не соответствуют настоящим Правилам. Срок эксплуатации таких объектов ограничен сроком действия договора аренды земельного участка, по истечении которого объект подлежит демонтажу (сносу).

2. К временным постройкам могут быть отнесены предназначенные для осуществления торговой деятельности, сервисного и бытового обслуживания населения, коммунально-складских видов деятельности киоски, навесы, павильоны, открытые площадки, а также металлические гаражи, автостоянки открытого типа, автозаправочные станции, объекты рекламы (рекламные щиты, тумбы и т.п.); передвижные культурно-развлекательные объекты (аттракционы, игровые автоматы, цирки, выставки); сараи (кирпичные и деревянные).

3. Для целей настоящих рекомендаций используются следующие понятия и определения:

Автостоянка открытого типа – автостоянка, не имеющая наружных стеновых ограждений по крайней мере с двух противоположных сторон наибольшей протяженности (СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей»);

Киоск – одноэтажное строение общей площадью до 20 м², оснащенное технологическим оборудованием, не имеющее помещений для хранения товаров или материалов, рассчитанное на одно рабочее место, предназначенное для оптовой или розничной торговли, бытового обслуживания населения, осуществляемые без доступа покупателей (клиентов) внутрь строения;

Павильон – одноэтажное строение (возможно с мансардным этажом), рассчитанное на одно и несколько рабочих мест, которое может иметь оборудованные торговый либо выставочный залы и складские (подсобные) помещения и предназначаются для обслуживания клиентов внутри помещения.

4. Предоставление земельного участка осуществляется в соответствии с земельным законодательством. Размещение временной постройки на земельном участке осуществляется в порядке, установленном постановлением Губернатора области от 27.07.2005 № 421 и настоящими Правилами.

5. В распорядительных документах главы администрации муниципального образования Собинского района устанавливающих права заявителя на земельный участок, указывается на временный характер размещения объекта, а при необходимости разработки проектной документации – на обязанность застройщика или заказчика обеспечить её разработку.

6. Земельный участок для размещения временной постройки передаётся заявителю в аренду сроком не более, чем на один год.

Арендатор земельного участка, предоставленного размещение временной постройки, обязан за свой счёт освободить участок от возведенных им зданий и сооружений в сроки, указанные арендодателем. Срок, за который арендодатель должен предупредить арендатора о расторжении договора аренды и о необходимости приведения участка в первоначальное состояние, устанавливается договором и не может составлять менее одного месяца.

7. В договоре аренды земельного участка могут быть оговорены условия досрочного прекращения его действия в случае отступления застройщиком при строительстве временных построек от параметров разрешённого строительства, установленных Архитектурно-планировочными требованиями, и от согласованной проектной документации.

8. Уполномоченный орган, предоставивший земельный участок, вправе продлить срок аренды земельного участка на последующий год в установленном договором порядке (при наличии письменного ходатайства арендатора).

9. Выдача разрешения на строительство временных построек не требуется. Размещение временных построек на земельном участке, предоставленном в аренду сроком до одного года, осуществляется на основании Ордера на размещение временной постройки

10. Для получения Ордера на размещение временной постройки гражданин или юридическое лицо (далее застройщик) направляет в исполнительный орган местного самоуправления заявление, к которому прилагаются:

1) договор аренды земельного участка;

2) кадастровый план земельного участка;

3) ситуационный план, отображающий размещение застраиваемого участка в границах населённого пункта или района, микрорайона, квартала, в масштабе 1:2000 или 1:5000;

4) схема планировочной организации земельного участка с обозначением всех планируемых к размещению на нём зданий, строений и сооружений в масштабе 1:500;

5) Проектная документация, разработанная и согласованная в соответствии с Архитектурно-планировочными требованиями, выданными уполномоченным органом местного самоуправления, либо технический паспорт предприятия-изготовителя и проектные решения по благоустройству участка.

11. Для размещения временных построек допускается разработка проектной документации в сокращённом объёме. Состав проектной документации устанавливается в зависимости от вида объекта Архитектурно-планировочными требованиями к временной постройке, выдаваемыми уполномоченным органом местного самоуправления.

Разработка проектной документации не требуется на постройки, собираемые предприятием-изготовителем и поставляемые в готовом к установке виде. В этом случае заказчик обеспечивает разработку проектных предложений по благоустройству участка и инженерному обеспечению объекта (при необходимости).

Архитектурно-планировочные требования к временной постройке могут содержать указания на предельные параметры размещаемого объекта, требования к его архитектурному облику и цветовому оформлению, благоустройству территории, размещению рекламы.

12. Подготовку проектной документации и установку (сборку) временных построек имеют право осуществлять только физические или юридические лица, имеющие лицензию на указанные виды деятельности в случае, если деятельность подлежит лицензированию.

13. Для освидетельствования готовности временной постройки к эксплуатации по заявленному назначению застройщик назначает приёмочную комиссию. Приёмочные комиссии назначаются застройщиком за 30 дней до установленного срока приёмки.

14. В состав приёмочной комиссии в обязательном порядке включаются уполномоченные представители администрации поселения (муниципальные служащие, уполномоченные на решение вопросов в сфере градостроительства, охраны окружающей среды, имущественных и земельных отношений), представители застройщика, заказчика, подрядчика, проектной организации.

В состав приёмочной комиссии включаются (по согласованию) представители Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия населения, органов государственной противопожарной службы, иных органов государственного надзора и контроля, представители эксплуатирующих организаций, которым подконтролен принимаемый объект.

15. Документом, удостоверяющим выполнение предусмотренных проектной документацией работ в полном объёме, их соответствие Ордеру на размещение объекта, утверждённой схеме планировочной организации земельного участка, проектной документации, является Заключение о готовности временной постройки к эксплуатации по заявленному назначению.

Заключение о готовности временной постройки к эксплуатации по заявленному назначению подписывается всеми членами приёмочной комиссии и утверждается её председателем (застройщиком).

16. Право на временную постройку не подлежит государственной регистрации.

Статья 16. Установление публичных сервитутов

1. Применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, могут быть установлены публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как через установление публичных сервитутов.

2. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора воды и водопоя;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- свободного доступа к прибрежной полосе, придорожной полосе;
- в иных случаях, установленных действующим законодательством.

3. Публичные сервитуты могут быть срочными и постоянными, то есть установленными на определенный срок либо без указания определенного срока.

4. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на планах земельных участков, которые являются неотъемлемым приложением к документам, удостоверяющим права физических и юридических лиц на земельные участки. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости, подлежат государственной регистрации.

5. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования, детализирующими нормы законодательства и настоящих Правил.

Статья 17. Основания, условия и принципы организации порядка 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.

Градостроительные основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Владимирской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами муниципального образования города Собинки.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке документация по планировке территории.

Основания считаются правомочными при одновременном 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. В соответствии с законодательством муниципальными нуждами муниципального образования города Собинки, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

1) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- а) объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
- б) автомобильных дорог общего пользования и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах муниципального образования.

4. Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

Статья 18. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд муниципального образования

1. Порядок резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливается земельным законодательством, Положением о резервировании земель для государственных и муниципальных нужд, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 22 июля 2008 года №561.

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Владимирской области; настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами муниципального образования города Собинки.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования; отображающие зоны резервирования (зоны планируемого; размещения объектов для государственных или муниципальных нужд), и проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие границы зон резервирования

Указанные документы и документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

3. Решение о резервировании, принимаемое по основаниям, установленным законодательством, должно содержать:

- цели и сроки резервирования земель;
- реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;
- ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;

- сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

К решению о резервировании земель должна прилагаться Схема резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель

Решение о резервировании земель и схема резервируемых земель должны содержать необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках (их частях), права на которые ограничиваются решением о резервировании земель.

4. Решение о резервировании должно предусматривать:

- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
- выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования; компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

5. Решение о резервировании земель, принятое органами местного самоуправления, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте города Собинки в сети «Интернет».

Решение о резервировании земель вступает в силу не ранее его опубликования.

6. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о резервировании земель, направляют копию решения о резервировании земель и прилагаемую к нему схему резервируемых земель в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости в порядке, установленном статьей 15 Федерального закона от 24 июля 2007 года «О государственном кадастре недвижимости».

7. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов для государственных или 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 для государственных или муниципальных нужд, вправе обжаловать такие документы в судебном порядке.

8. В случае осуществления собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка строительства или осуществления иных улучшений земельного участка, расположенного в границах зарезервированных земель, после информирования указанных лиц о резервировании земель собственник такого земельного участка, землепользователь, землевладелец, арендатор такого земельного участка несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством на таком земельном участке или с иным его улучшением.

9. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более, чем ; семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

10. Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

а) истечение указанного в решении срока резервирования земель;

б) предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;

в) отмена решения о резервировании земель органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о резервировании земель;

г) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

д) решение суда, вступившее в законную силу.

11. В случае прекращения действия ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, орган местного самоуправления, принявший такое решение, обязан в течение 30 дней с даты наступления обстоятельств, указанных в пункте 10 настоящей статьи, обратиться в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости, с заявлением об исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о зарезервированных землях, а также в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации прекращения ограничений прав, вызванных резервированием земель.

Статья 19. Порядок подготовки и выдачи технических условий

1. Лица, планирующие осуществить строительство, реконструкцию, прокладку и подключение к инженерным сетям, получают технические условия от эксплуатирующих организаций. С запросом о выдаче технических условий на инженерное обеспечение объекта может обратиться администрация города или правообладатель земельного участка.

2. Владельцы инженерных сетей в двухнедельный срок подготавливают и направляют заявителю технические условия на присоединение объекта к внешним инженерным сетям и сооружениям.

3. Технические условия на присоединение к инженерным коммуникациям должны разрабатываться на основании утвержденных схем развития инженерного обеспечения муниципального образования, а при их отсутствии - на основе проектных (предпроектных) проработок и расчетов.

4. В технических условиях на присоединение указываются схема существующих сетей, точки подключения, тип и условия присоединения, параметры сети, к которой производится присоединение, и другие данные, необходимые для разработки проектных решений по присоединению строящегося объекта капитального строительства.

5. Срок действия технических условий должен быть не менее нормативного срока проектирования и строительства объекта, но не менее 3 лет, а для индивидуального жилищного строительства – не менее 10 лет.

В случае, когда проект не реализовывался в течение трех лет, заказчику необходимо до передачи документации на экспертизу и подрядчику для строительства переоформить технические условия и обеспечить проверку соответствия этой документации требованиям уточненных технических условий. При несоответствии требованиям проектная документация должна быть откорректирована.

6. Технические условия составляются на основе данных заказчика по основным параметрам потребления для обеспечения жизнедеятельности объекта, изложенных в заявлении о намерениях.

7. Подготовка и выдача технических условий, а также работы и услуги, связанные с их подготовкой, производятся без взимания платы (п. 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации)

8. Определение платы за подключение и порядок подключения к сетям инженерно-технического обеспечения производится государственными и муниципальными предприятиями и организациями по ведомственным калькуляциям и ценникам, согласованным и утвержденным в установленном порядке.

Оплата работ и услуг предприятий и организаций других видов собственности осуществляется на основании калькуляций и ценников на виды работ, утвержденных руководством предприятий и организаций.

9. Организации и службы, выдающие технические условия, обязаны оперативно и качественно провести работу по заявке заказчика. За достоверность технических условий ответственность несет организация их выдавшая.

Глава 6. Подготовка проектной документации для строительства. Строительство объектов капитального строительства

Статья 20. Подготовка проектной документации для строительства

1. Подготовка проектной документации для строительства объектов капитального строительства осуществляется в порядке, установленном статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Требования к составу и содержанию проектной документации установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87.

2. Проектная документация для строительства объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе за исключением случаев, установленных ч.2 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы, в случае если её проведение предусмотрено действующим законодательством.

Статья 21. Выдача разрешения на строительство

1. Выдача разрешения строительства осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 22. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный и вспомогательный виды использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный и вспомогательный виды использования в Комиссию по землепользованию и застройке города.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 7 настоящих Правил.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия, в течение 110 дней, 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 администрации муниципального образования города Собинки или главе МО Собинского района.

4. На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций глава администрации (города, района) в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещено на официальном сайте города Собинки в сети "Интернет".

5. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 23. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, имеют право на обращение за разрешением на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

3. Застройщик подаёт в Комиссию заявление с разработанным обоснованием отступа от предельных параметров о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 7 настоящих Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации муниципального образования города Собинки.

6. Глава в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 24. Осуществление строительства, строительного контроля и надзора

1. Осуществление строительства, строительного контроля и надзора производится в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 25. Приемка в эксплуатацию завершённых строительством объектов

1. Осуществление приемки в эксплуатацию завершённых строительством объектов производится в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 26. О подготовке документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании решения главы муниципального образования в порядке, установленном статьями 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, порядок проведения которых установлен статьей 13 настоящих Правил.

3. Документация по планировке территории утверждается главой муниципального образования и может являться основанием для внесения изменений в настоящие Правила.

Статья 27. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований Жилищного Кодекса и законодательства градостроительной деятельности.

Глава 7. Иные нормы регулирования землепользования и застройки

Статья 28. Специальные требования к внешнему благоустройству, размещению и установке элементов городского дизайна, временных объектов

1. К объектам благоустройства территории поселения относятся парки, сады, набережные, бульвары, площади, улицы (в том числе пешеходные), пляжи, иные типы открытых пространства общего пользования в сочетании с внешним видом окружающих их зданий, сооружений (в том числе некапитального типа), придомовые территории многоквартирных жилых домов, территорий организаций, учреждений, офисов, предприятий, производственных и иных объектов недвижимости, находящихся в пользовании, аренде или собственности.

2. При создании, изменении (реконструкции) объектов благоустройства необходимо соблюдать следующий порядок:

1) Проектная документация на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства разрабатывается на:

- комплексное благоустройство объекта, включающее в себя благоустройство территории и обновление, изменение (реконструкцию) фасадов зданий, сооружений, ее окружающих или находящихся на ней;
- благоустройство территорий объекта (в том числе прилегающей) или ее части;
- обновление, изменение фасадов зданий, сооружений или обновление, реконструкцию, замену объектов некапитального типа и их комплексов.

2) Проектная документация на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства разрабатывается на основании задания на проектирование, выдаваемого заказчиком (инвестором), и в соответствии с действующими градостроительными нормативными документами, стандартами, требованиями настоящих Правил.

Состав и содержание проектной документации определяется заказчиком в задании на проектирование по согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

Проектная документация на объекты благоустройства, располагаемые в исторической среде или в зонах охраны памятников истории и культуры, согласовывается с органами государственного контроля, охраны и использования памятников истории и культуры.

Согласованную в установленном порядке проектную документацию заказчик передает в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности для установления

соответствия проекта градостроительным и техническим регламентам (до их утверждения - СНиП), настоящим Правилам и иным муниципальным правовым актам.

В случае разногласий с заказчиком по вопросам проектных архитектурно - планировочных и дизайнерских решений объекта благоустройства орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, вправе вынести данный проект на Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования.

3) Разработка, финансирование, утверждение проектной документации, внесение в нее изменений в соответствии с замечаниями согласующих органов и органов надзора, определение способа ее использования является обязанностью заказчика (инвестора) и осуществляется в установленном порядке, по его инициативе за счет собственных средств и под его полную ответственность.

4) Производство строительных работ по созданию, изменению (реконструкции) объектов благоустройства и сдача их в эксплуатацию (кроме объектов некапитального типа и их комплексов) осуществляются в порядке, установленном нормативными актами Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами Владимирской области и муниципального образования г.Собинки.

3. В процессе эксплуатации объекта некапитального типа владелец обязан:

- выполнять требования по содержанию и благоустройству земельного участка и прилегающей территории в соответствии с договором аренды земельного участка;
- обеспечивать пожаробезопасность сооружения, выполнять санитарные нормы и правила;
- проводить по мере необходимости косметический ремонт сооружения;
- производить изменение конструкций или цветового решения наружной отделки объекта некапитального типа только по согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, использовать объект некапитального типа по разрешенному назначению.

4. Объекты некапитального типа (павильоны, киоски, телефонные будки и металлические гаражи, и иные сооружения), устанавливаемые у тротуаров, пешеходных дорожек, мест парковок автотранспорта, разворотных площадок, тупиковых проездов, не должны создавать помехи движению автотранспорта и пешеходов. Ширина пешеходного прохода должна быть не менее 1,5 метров.

5. Запрещается:

- установка объектов некапитального типа на придомовых территориях многоквартирных жилых домов без согласия собственников помещений;
- самовольные изменения внешнего вида объектов некапитального типа, их параметров (в том числе обкладка кирпичом).

6. К элементам благоустройства относятся:

- малые архитектурные формы - фонтаны, декоративные бассейны, водопады, беседки, теневые навесы, перголы, подпорные стенки, лестницы, кровли, парапеты, оборудования для игр детей и отдыха взрослого населения, ограждения, садово-парковая мебель и тому подобное;
- коммунальное оборудование - устройства для уличного освещения, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, стоянки велосипедов и тому подобное;
- произведения монументально-декоративного искусства - скульптуры, декоративные композиции, обелиски, стелы, произведения монументальной живописи;
- знаки адресации - аншлаги (указатели наименований улиц, площадей набережных мостов), номерные знаки домов, информационные стенды, щиты со схемами адресации застройки кварталов, микрорайонов;
- памятные и информационные доски (знаки);
- знаки охраны памятников истории и культуры, зон особо охраняемых территорий;

- элементы праздничного оформления;
- передвижное (переносное) оборудование уличной торговли - палатки, лотки, прицепы и тому подобное.

7. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства, участие населения, администрации муниципального образования, в осуществлении этой деятельности определяются настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования.

Наличие элементов благоустройства, являющихся неотъемлемыми компонентами объектов благоустройства, должно предусматриваться в проектной документации на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства.

8. Применительно к временным (мобильным) индивидуальным и типовым элементам благоустройства, размещаемым на территориях общего пользования, устанавливается следующий порядок:

- заказчик (инвестор) подает в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, заявку на создание, изменение, обновление или замену элемента благоустройства;
- на основании зарегистрированной заявки орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, готовит задание на разработку архитектурного, дизайнерского эскиза (проекта) или паспорта типового элемента благоустройства;
- разработанную проектную документацию или паспорт типового элемента благоустройства заказчик представляет в двух экземплярах в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности на согласование;
- при размещении отдельно стоящих типовых элементов благоустройства органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, оформляется разрешительное письмо и схема их размещения;
- подготовленный пакет разрешительных документов выдается заявителю;
- проектная документация, паспорт типового элемента благоустройства, согласованные с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, или разрешительное письмо и согласованная схема размещения типового элемента благоустройства являются основанием для изготовления, установки или устройства индивидуального или типового элемента благоустройства.

9. На территориях, имеющих особую историческую ценность, наряду с рекомендуемыми для внедрения (изготовления, размещения) типовыми элементами благоустройства, могут размещаться индивидуальные элементы благоустройства на основании условий, предъявляемых органами охраны памятников истории и культуры.

10. Дизайнерское, конструктивное решение индивидуального элемента благоустройства должно соответствовать стандарту качества, конструктивным и эстетическим характеристикам утвержденного образца.

Стационарные элементы благоустройства должны закрепляться так, чтобы исключить возможность их поломки или перемещения вручную.

Элементы уличного оборудования (палатки, лотки, скамьи, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, цветочницы, иные малые архитектурные формы) не должны создавать помех движению пешеходов и автотранспорта.

Не допускается установка палаток, лотков, иного оборудования уличной торговли на прилегающих территориях павильонов, остановок общественного транспорта, постов ГИБДД, иных контрольных постов;

Передвижное (мобильное) уличное торговое оборудование должно отвечать установленным стандартам и иметь приспособления для его беспрепятственного перемещения. Запрещается использование случайных предметов в качестве передвижного торгового оборудования.

11. Малые архитектурные формы, коммунальное оборудование, индивидуальные и типовые элементы благоустройства (цветочные вазы, скамьи, урны, оборудование велосипедных стоянок, парапеты, питьевые фонтанчики и тому подобное) следует изготавливать из долговечных и безопасных для здоровья материалов.

12. При проектировании ограждений следует соблюдать требования градостроительных и технических регламентов, а до их утверждения - требования СНиП.

Ограждения (ограды) садов, парков, скверов, придомовых территорий многоквартирных жилых домов, участков индивидуальной жилой застройки, предприятий, больниц, детских учреждений, платных автостоянок, открытых торговых и спортивно - игровых комплексов, производственных предприятий должны выполняться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

13. Строительные площадки, в том числе для реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, должны ограждаться на период строительства сплошным (глухим) забором высотой не менее 2,0 м, выполненным по типовым проектам, согласованным органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности. Ограждения, непосредственно примыкающие к тротуарам, пешеходным дорожкам, следует обустроить защитным козырьком. В стесненных условиях допускается по согласованию с отделением ГИБДД ОВД устраивать временный тротуар с разделяющим ограждением на проезжей части улицы шириной не менее 1,5 м.

14. Освещенность улиц и дорог должна соответствовать действующим нормативам. Размещение устройств уличного освещения и иных источников искусственного наружного освещения должно осуществляться с учетом существующей застройки и озеленения территории и способствовать созданию безопасной среды, не создающей помехи уличному движению.

Здания общественного и административного назначения, расположенные в центре населенного пункта и вдоль магистральных и (или) главных улиц, должны иметь подсветку фасада в темное время суток в соответствии с проектом, согласованным с уполномоченным органом в области градостроительной деятельности.

На угловых домах кварталов в темное время суток аншлаги (номер дома и название улицы) должны иметь подсветку.

Уличные светильники, фонари (кроме парковых) следует устанавливать не ниже 2,5 м от поверхности тротуара. Опоры, кронштейны светильников и фонарей в исторической части населенного пункта следует выполнять из литого или ковачного металла по проекту, согласованному органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

15. Оборудование спортивно - игровых площадок должно соответствовать установленным стандартам и утвержденным проектным решениям.

Детские площадки должны оборудоваться прочными конструкциями, соответствующими современным требованиям дизайна, а материалы и отделка санитарно - гигиеническим требованиям.

16. Произведения монументально - декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы, панно и так далее) устанавливаются на территориях общего пользования на основании решений Совета муниципального образования, а также согласованных и утвержденных проектов.

17. При проектировании вертикальной планировки проектные отметки территории следует устанавливать, исходя из условия максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, возможности отвода поверхностных вод, минимального объема земляных работ и возможности использования вытесняемых грунтов на площадке строительства и благоустройства.

18. Отвод поверхностных вод осуществляется в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

19. Вертикальные отметки дорог, тротуаров, колодцев ливневой канализации определяются с учетом исключения возможности застаивания поверхностных вод и подтопления территорий.

20. На территориях с высоким стоянием грунтовых вод, на заболоченных участках следует осуществлять мероприятия по понижению уровня грунтовых вод в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

21. Все территории поселения должны иметь твердое или растительное покрытие (газон). Наличие открытого грунта допускается только на территориях строительных площадок, пляжей и на участках производственных комплексов, где это предусмотрено технологией и потребностями производства (в том числе сельскохозяйственного).

Выезды со строительных площадок на асфальтовое покрытие дорог должны иметь устройства для очистки колес автомобильного транспорта, обслуживающего стройку.

22. Участки с растительным покрытием и вокруг деревьев должны отделяться от участков с твердым покрытием бордюрным камнем вровень с покрытием.

23. Бордюры, отделяющие тротуар от газона должны быть вровень с покрытием тротуара, но выше газона на 5 см.

24. Тротуары и велосипедные дорожки следует устраивать приподнятыми на 15 см над уровнем проездов. Пересечения тротуаров и велосипедных дорожек с второстепенными проездами, а на подходах к школам и детским дошкольным учреждениям и с основными проездами следует предусматривать с устройством пандуса длиной соответственно 3,0 и 1,5 м.

25. Не допускается использовать для покрытия (мощения) дорог, тротуаров, пешеходных дорожек, открытых лестниц:

- материалы, ухудшающие эстетические и эксплуатационные характеристики покрытия (мощения) по сравнению с заменяемым;
- экологически опасные материалы;
- полированный естественный или глазурованный искусственный камень (плитку).

26. Покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, проходящих над подземными инженерными сетями, следует выполнять из тротуарных плит, искусственных или естественных тротуарных камней (плиток).

27. Зеленые насаждения, расположенные в пределах границы поселения, формируют единую систему озеленения поселения, в которую включаются: озеленение улиц, зеленые насаждения на участках муниципальных объектов (озеленение общего пользования), озеленение жилой застройки, участков учреждений здравоохранения, образования, других предприятий и организаций (озеленение ограниченного, пользования), санитарных зон.

28. Формирование новых объектов озеленения общего пользования, а также реконструкция существующих осуществляется по проектам, согласованным с соответствующими муниципальными организациями и органом архитектуры и градостроительства.

29. Работы по содержанию, регуляции зеленых насаждений, уходу за ними на территориях общего пользования осуществляет подрядчик, заключивший муниципальный контракт на выполнение соответствующих работ.

Озеленение и благоустройство, проводимые по инициативе граждан или их объединений на придомовых территориях многоквартирных жилых домов, осуществляются за счёт средств и собственными силами жильцов на основании разрешения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности и по согласованному им и соответствующими инженерными службами проекту.

30. При организации застройки территории поселения необходимо обеспечивать максимальное сохранение существующего озеленения. Для этой цели следует выделять соответствующие участки озеленения на стадии проектирования и обеспечивать их охрану от неорганизованного использования в процессе строительства.

31. При невозможности сохранения зеленых насаждений в проектно - сметной документации на строительство объекта должны предусматриваться необходимые средства на пересадку или восстановление насаждений, восстановление растительного грунта и травяного покрова.

32. При проектировании прокладки инженерных сетей вблизи зеленых насаждений необходимо выполнение подеревной съемки в зоне 5 м. от оси коммуникации.

33. Ответственность за сохранность зеленых насаждений возлагается:

- на владельцев территорий;
- на улицах перед строениями до оси проезжей части, на внутриквартальных участках -арендаторов строений и владельцев земельных участков;
- на территориях организаций в пределах их защитных зон - на руководителей организаций;
- на территориях зеленых насаждений, предоставленных под застройку - на руководителей организаций граждан, которым предоставлены земельные участки, а со дня начала работ – на руководителей подрядных организаций и граждан.

34. За повреждение или самовольную вырубку зеленых насаждений на предоставленном земельном участке, а также, неприятия мер охраны находящихся в их ведении зеленых насаждений виновные привлекаются к ответственности в установленном порядке.

35. Собственник домовладения, по прилегающей территории которого проходит дренажная (валовая) канава для отвода ливневых стоков, обязан поддерживать ее в рабочем состоянии, следить за состоянием мостков и водопропускных труб. Во время производства работ по очистке дренажных канав собственник домовладения, к которому организован проезд (проход) через сточную канаву, самостоятельно обязан производить очистку канавы под установленным мостом (переходом) к своему дому. На время проведения работ по очистке данных канав, согласованных с собственником домовладения, самостоятельно демонтировать, а после окончания работ, восстанавливать подъездные мосты (мостки).

Статья 29. Оформление и оборудование фасадов зданий

1. Оформление и оборудование всех фасадов зданий является составной частью архитектурного решения зданий и внешнего благоустройства муниципального образования и выполняется в соответствии с проектной документацией (при необходимости получения разрешения на строительство).

2. Оформление и оборудование фасадов зданий включает:

- колористическое решение, материал отделки и конфигурацию крыши;
- элементы архитектурного и декоративного оформления фасадов (навесы, козырьки, входы, лестницы, крыльца, оконные и витринные конструкции, декоративные и защитные решетки, ограждения балконов и лоджий, флагштоки, осветительное оборудование на кронштейнах), элементы архитектурной подсветки;
- мемориальные доски, вывески, рекламно-информационные объекты (щиты и другие конструкции);
- элементы дополнительного оборудования (защитные экраны, ставни, кондиционеры, антенны, водосточные трубы).

На зданиях и сооружениях города следует предусматривать размещение следующих домовых знаков (указатели наименования улицы, площади, проспекта, указатель номера дома и корпуса, указатель номера подъезда и квартир), флагштоков, указателей пожарного гидранта, указателя грунтовых геодезических знаков, указателей близко расположенных инженерных коммуникаций.

Проектирование и производство работ по фасадам зданий (реставрации, ремонту, покраске главных и дворовых фасадов) следует производить на основании колерного паспорта установленного образца, при этом колерный паспорт выдается на покраску всего здания, всех элементов здания, частичная покраска фасада здания объектов культурного наследия допускается и согласовывается с Инспекцией по охране объектов культурного наследия.

На территории исторического центра города, примагистральных общественных зон оформление застройки следует вести с применением материалов, обеспечивающих долговечное покрытие (кровля, система водоотводов) и с учетом окружающей застройки.

3. Общими требованиями к внешнему виду и размещению элементов оборудования фасадов являются:

- безопасность для людей;

- архитектурно-художественная выразительность с учетом силуэта данного места;
- согласованность с общим архитектурным решением фасада;
- единый характер и принцип размещения в пределах фасада;
- установка без ущерба внешнему виду и физическому состоянию фасада;
- длительный срок сохранения их декоративных и эксплуатационных свойств;
- удобство эксплуатации, обслуживания, ремонта;
- для размещения вывесок и средств наружной рекламы и информации - высокий художественный уровень исполнения.

Входные группы зданий должны быть оборудованы осветительными приборами, устройствами и приспособлениями для перемещения маломобильных групп населения (пандусы, перила, указатели и т.п.), информационными вывесками.

4. Данные требования должны учитываться при проведении следующих мероприятий:

- ремонте и реконструкции фасадов зданий, входов, декоративных решеток, водосточных труб и т.п.;
- при переводе жилых помещений в нежилые и наоборот;
- ремонте, замене, окраске оконных, витринных, дверных блоков;
- установке на наружных фасадах защитных устройств и технологического оборудования;
- оформлении витрин, установке вывесок и средств наружной рекламы и информации и прочем декоративном оформлении фасадов;
- установке мемориальных досок.

Названные требования должны соблюдаться всеми собственниками, арендаторами, пользователями здания и отдельных помещений.

5. Элементы архитектурного и декоративного оформления фасадов (навесы, козырьки, входы, лестницы, крыльца, оконные и витринные конструкции, декоративные и защитные решетки, ограждение и остекление лоджий и балконов) являются частью архитектурного решения здания. Их характер по возможности должен соответствовать первоначальному архитектурному проекту здания или выполняться на основе комплексного проекта реконструкции, оборудования, оформления фасада, а также при проектировании для перевода жилых помещений в нежилые и наоборот.

Если в реконструируемом здании или жилом доме имеются козырьки, крыльца, рекламные вывески, то во вновь встраиваемых помещениях данные элементы фасадов должны быть выполнены в едином стиле.

Оконные, витринные и дверные конструкции окрашиваются в соответствии с комплексным оформлением фасада.

Расположение наружных лестниц, крылец не должно уменьшать пропускную способность тротуаров, установленную для данной категории улиц действующими нормативами, и должно учитывать сложившуюся линию застройки и красные линии.

Конструкции и ограждения лестниц выполняются из натурального камня, литого или ковального металла, в случае реставрации объекта возможно использование дерева и других безопасных материалов.

Декоративные оконные решетки должны иметь единый характер по материалу, цвету, рисунку, стилистике в соответствии с архитектурным решением фасада. Устанавливаются по согласованию с противопожарными органами, органами по охране объектов культурного наследия (если здание является памятником).

Для памятников истории, культуры и архитектуры допускается реставрация сохраняемых элементов и воссоздание утраченных (уточняется проектом реставрации) по разработанным проектам специализированных организаций, имеющих допуск к соответствующим работам.

Защитные решетки устанавливаются за плоскостью остекления внутри помещения. Предпочтительны стандартные раздвижные устройства.

Наружное размещение защитных решеток разрешается для хозяйственных помещений, за пределами лицевых фасадов зданий и там, где они имеются, для поддержания единого стиля фасада.

Ограждения балконов и лоджий, ограждения на крышах зданий должны соответствовать первоначальному архитектурному проекту здания и обеспечивать безопасность. При проведении капитального ремонта или комплексной реконструкции возможна замена ограждений балконов и лоджий на стандартные конструкции единого установленного образца.

Не допускается произвольное изменение характера фасада, ограждений балконов и лоджий, оконных переплетов, самовольное использование глухих ограждений, остекление и переоборудование балконов и лоджий, не согласованное с архитектурным решением фасада, а также снос декоративных кронштейнов и элементов, поддерживающих балконы.

Водосточные трубы рассчитываются и устанавливаются с учетом архитектурного решения фасадов. Флагштоки рекомендованного образца для размещения флагов в периоды проведения государственных и городских мероприятий размещаются на фасадах зданий в соответствии с основными архитектурными осями: в простенках у боковых границ фасада, симметрично с двух сторон главного входа или в регулярном ритме на всей протяженности фасада на уровне первого - второго этажей, на единой высоте не менее 3,5 м от поверхности тротуара.

Флагштоки, являющиеся составной частью металлического декора фасадов зданий - памятников истории и культуры - должны реставрироваться или воссоздаваться в соответствии с историческим образом.

Осветительное оборудование на фасадах размещается на кронштейнах у входных узлов или под козырьками, их внешний вид должен соответствовать стилистике фасада.

6. Элементы дополнительного оборудования фасадов (защитные экраны, ставни, кондиционеры, антенны, и т.п.) должны иметь современный стандартный вид.

Размещение дополнительного оборудования на фасадах зданий не должно наносить ущерб архитектурному решению фасада.

Для устройств внутреннего технического оборудования здания (кондиционеров, антенн) допустим минимальный выход на поверхность лицевых фасадов зданий и кровли.

Кондиционеры и антенны должны размещаться преимущественно на кровле зданий компактными упорядоченными группами с использованием единой несущей основы при возможности со стороны дворовых фасадов. Исключение составляют здания - памятники истории и культуры с выразительным силуэтом, который при размещении технических устройств может быть нарушен и требуют особого подхода к использованию технических средств.

Размещение кондиционеров на фасадах зданий допускается:

- в границах оконных и дверных проемов без выхода наружного блока за плоскость лицевого фасада, с использованием маскирующих решеток;
- на дворовых фасадах и глухих стенах - упорядоченно, с соблюдением единых вертикальных и горизонтальных осей, на стандартных конструкциях крепления;
- в наиболее незаметных местах (в лоджиях, нишах, арках и т.п.), не нанося ущерба архитектурным деталям фасада.

Размещение антенн на фасадах зданий допускается в простенках между окнами дворовых фасадов - упорядоченно, с соблюдением единых вертикальных и горизонтальных осей, на стандартных конструкциях крепления, в соответствии с действующими санитарными нормами и правилами по размещению радиотехнических средств.

Цвет дополнительного оборудования должен быть выполнен в едином цветовом решении с окраской фасадов и кровель и обеспечивать максимальную маскировку наружных устройств.

Водосточные трубы установленных образцов размещаются на фасадах зданий в соответствии с действующими техническими нормами, крепятся с помощью стандартных конструкций и окрашиваются в соответствии с цветовым решением фасада здания.

7. Собственник здания, сооружения несет ответственность за внешний облик фасадов, эстетическую и техническую сохранность объекта (покраска, отделка, архитектурное освещение и т.п.).

Статья 30. Уличное оборудование и малые архитектурные формы

1. Уличное оборудование и малые архитектурные формы являются составной частью внешнего благоустройства городских территорий (улиц, магистралей, площадей, скверов, садов, парков и др.).

Уличное оборудование относится к временным сооружениям.

2. Уличное оборудование включает следующие виды сооружений:

- оборудование для мелкорозничной торговли (павильоны, киоски, лотки, палатки, прилавки и т.п.);
- оборудование летних кафе (навесы, зонты, мебель, ограждения, торговое оборудование);
- оборудование магистралей (остановки общественного транспорта, стоянки автомобилей, парковки);
- ограждения;
- хозяйственное и санитарно-техническое оборудование (мусоросборники, кабины общественных туалетов);
- элементы благоустройства садов и парков (беседки, навесы и т.д.);
- средства наружной рекламы и информации.

3. Общими требованиями к размещению уличного оборудования являются:

- упорядоченность размещения в соответствии с планировочным и функциональным зонированием территорий, разрешенными видами использования территорий;
- согласованность с архитектурно-пространственным окружением;
- удобство, безопасность эксплуатации, использования, обслуживания.

Объекты уличного оборудования и малые формы не должны:

- нарушать визуальное восприятие архитектурных ансамблей, памятников истории и культуры, памятников природы и ценных ландшафтов;
- нарушать архитектурно-планировочную организацию и зонирование городских территорий;
- препятствовать пешеходному и транспортному движению (размещаться на транспортных проездах и пешеходных путях, уменьшать минимальное число полос пешеходного движения, установленное для данной категории улиц и дорог действующими нормативами);
- наносить физический ущерб архитектурным объектам, элементам благоустройства, зеленым насаждениям, инженерному оборудованию городских территорий.

4. Общими требованиями к дизайну уличного оборудования и малым формам являются:

- унификация;
- изготовление из материалов с высокими декоративными и эксплуатационными качествами, устойчивыми к воздействию внешней среды и сохраняющимися на протяжении длительного срока;
- современные технологии изготовления;
- прочность, надежность конструкции, устойчивость к механическим воздействиям;
- удобство монтажа и демонтажа, сборно-разборное устройство, транспортабельность.

Металлические детали должны выполняться из материалов, прошедших антикоррозийную обработку. Деревянные детали должны иметь антисептическую обработку.

При замене, ремонте и эксплуатации элементов уличного оборудования не допускается изменение их размещения без дополнительного согласования дизайна, цвета и иных параметров, в порядке, предусмотренном для установки уличного оборудования.

5. Оборудование для мелкорозничной торговли (павильоны, киоски, лотки, палатки, прилавки и т.п.) размещаются в обозначенных границах на кратковременный период. Стационарное размещение павильонов и киосков, требующее устройства фундаментов, не допускается.

Размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов с учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов.

Разрешительная документация на установку временных объектов (архитектурно-планировочные требования) выдается местным органом, уполномоченным в отделе архитектуры и градостроительства.

Передвижное и переносное оборудование для мелкорозничной торговли должно устанавливаться, не повреждая покрытия тротуаров, дорожек, площадок.

Ограждающие лицевые фасады павильонов и киосков должны быть в основном остекленные для обеспечения удобства обслуживания покупателей и экспонирования товара.

Цветовое решение оборудования должно быть согласовано со сложившейся колористикой архитектурного окружения.

6. Летние кафе размещаются как временные, сезонные объекты питания и отдыха и представляют собой комплекс специального оборудования и элементов благоустройства (навесов, зонтов, ограждений, мебели, торгового и хозяйственного оборудования, декоративного озеленения, освещения).

Размещение летних кафе допускается на период, установленный договором, при объектах питания или торговли, при наличии разрешения уполномоченного органа местного самоуправления.

Размещение объектов мелкорозничной торговли и летних кафе осуществляется их владельцами с одновременным благоустройством территории в соответствии с архитектурно-планировочным требованием. Содержание территорий при эксплуатации названных объектов необходимо производить в соответствии с санитарными нормами.

Монтаж и демонтаж оборудования должны осуществляться в кратчайшие сроки.

7. Навесы и павильоны остановок городского пассажирского транспорта должны обеспечивать защиту от осадков и солнца, необходимые условия для ожидания транспорта, иметь места для сидения, знаки остановок, урны, освещение.

8. Хозяйственное и санитарно-техническое оборудование (урны, мусоросборники, кабины общественных туалетов) должно соответствовать и размещаться согласно действующим нормативам.

Мусоросборники и кабины общественных туалетов должны размещаться на специально отведенных участках, в стороне от основных направлений пешеходного движения, не нанося ущерб внешнему виду архитектурного и природного окружения.

9. Средства наружной рекламы и информации должны размещаться и эксплуатироваться в соответствии с требованиями Правил установки и эксплуатации средств наружной рекламы и информации.

Статья 31. Ограждения

1. Архитектурно-художественное решение ограждений должно соответствовать масштабу и характеру архитектурного окружения.

2. Требования к ограждению земельных участков.

2.1. Ограждение участков коллективных садоводств:

- лицевые ограждения проволочные, сетчатые, решетчатые высотой не более 1,6 м;
- межевые ограждения проволочные, сетчатые, решетчатые с высотой по соглашению сторон, но не более 1,6 м.

2.2. Ограждение приусадебных земельных участков и земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства со стороны улицы, как правило, ограждение должно быть по возможности единообразным, по согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 2,0 м. На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения сетчатые или решетчатые с целью минимального затемнения территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м. Устройство глухих ограждений между участками соседних домовладений допускается с согласия смежных землепользователей.

Перед фасадами многоквартирных жилых домов разрешается устройство палисадов для улучшения эстетического восприятия. Размер палисадников: глубина не более 3 метров, длина не более длины фасада дома. Ограждение палисада выполняется прозрачным (решетчатым) материалом, высотой не более 90 см.

2.3. Ограждение земельных участков многоквартирных жилых домов секционного типа допускается только в соответствии с планировочной организацией земельного участка в составе проекта. При этом не должно создаваться препятствий для подъезда пожарных автомобилей, машин скорой помощи с организацией при необходимости разворотных площадок с нормативными размерами. Не допускается ограждение отдельных земельных участков многоквартирных жилых домов секционного типа, если при этом нарушаются сложившиеся пешеходные связи, создаются препятствия для подъезда к жилым и общественным зданиям (при невозможности организации подъезда к этим объектам с территорий общего пользования), детским, хозяйственным площадкам, площадкам для сбора ТБО, если данные площадки предусмотрены на группу жилых домов. Высота ограждения не более 1,8 м с глухим ограждением.

2.4. На территории общественно-деловых зон допускается устройство лицевых и межевых декоративных решетчатых ограждений высотой до 0,8 м.

2.5. Для зданий - памятников истории и культуры допускается только реставрация сохранившихся исторических ограждений или воссоздание утраченных ограждений по сохранившимся фрагментам или историческим аналогам.

2.6. При проектировании ограждений следует соблюдать требования строительных норм СН 441-72* "Указания по проектированию ограждений площадок и участков предприятий, зданий и сооружений", а также требования, изложенные в пункте 2 настоящего подраздела Правил.

2.7. Строительные площадки, а также площадки объектов при их реконструкции и капитальном ремонте должны ограждаться на период строительных работ сплошным (глухим) забором высотой не менее 2,0 м, выполненным в едином конструктивно-дизайнерском решении. Ограждения, непосредственно примыкающие к тротуарам, пешеходным дорожкам, следует обустроить защитным козырьком. В стесненных условиях допускается по согласованию с местным отделом Государственной инспекции безопасности дорожного движения устраивать временный тротуар с разделяющим ограждением на проезжей части улицы.

2.8. Установка шлагбаумов допускается только на железнодорожных переездах, платных автостоянках, контрольно-пропускных пунктах.

Статья 32. Порядок установки временных металлических гаражей-стоянок для индивидуального автотранспорта граждан - инвалидов и участников Великой Отечественной войны на территории муниципального образования города Собинки

1. Общие положения.

1.1. Настоящий порядок разработан на основании Гражданского, Жилищного, Земельного и Градостроительного кодексов Российской Федерации, законов Российской Федерации, нормативно-правовых актов органов местного самоуправления.

1.2. Порядок регламентирует оформление документов на установку временных металлических гаражей-стоянок для индивидуального автотранспорта на территории муниципального образования города Собинки на земельных участках, являющихся государственной собственностью и находящихся в распоряжении органов местного самоуправления до разграничения государственной собственности на землю, а также определяет порядок согласования места размещения временных металлических гаражей-стоянок в случае их установки на земельных участках, находящихся в общей долевой собственности помещений в многоквартирном доме.

1.3. Земельные участки для установки временных металлических гаражей-стоянок вблизи места жительства предоставляются только инвалидам и участникам Великой Отечественной войны для хранения личного автотранспорта.

1.4. Все установленные временные металлические гаражи-стоянки подлежат обязательному учету в администрации города.

2. Порядок оформления документов для установки временных металлических гаражей-стоянок.

2.1. Все металлические гаражи-стоянки (металлические гаражи) являются временными, нестационарными объектами и не могут быть отнесены к объектам недвижимого имущества, не подлежат техническому учету в территориальных органах инвентаризации и права на них не подлежат государственной регистрации в территориальном управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

2.2. На земельных участках, находящихся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном жилом доме, металлические гаражи-стоянки могут устанавливаться только по решению общего собрания собственников помещений при наличии необходимых согласований, предусмотренных пунктом 2.7 настоящего порядка.

2.3. Основанием для рассмотрения вопроса об установке металлического гаража-стоянки является заявление заказчика, поданное на имя главы администрации города по месту жительства. К заявлению прилагаются:

- 1) копии документов, удостоверяющие личность заказчика;
- 2) надлежащим образом оформленная доверенность в случае, если от имени заказчика действует доверенное лицо;
- 3) копии документов, подтверждающих инвалидность;
- 4) копия удостоверения участника Великой Отечественной войны;
- 5) копии документов, подтверждающих наличие транспортного средства.

2.4. Администрация города осуществляет проверку документов, подтверждающих право на льготу заказчика, после чего выдает справку. В справке указываются адреса близлежащих от места проживания инвалида гаражных кооперативов (при наличии в них свободных мест) с координатами председателей кооперативов (Ф.И.О. и номер телефона).

2.5. В случае размещения временного металлического гаража-стоянки на территории многоквартирного жилого дома кроме согласований, перечисленных в пункте 2.6, заказчику необходимо представить протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома с согласованием не менее 2/3 от общего количества собственников помещений многоквартирного дома.

2.6. После получения вышеуказанных документов заказчик обращается уполномоченный орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении земельного участка для установки временного металлического гаража-стоянки. К заявлению прилагаются:

- а) копии документа, удостоверяющего личность заказчика;
- б) доверенность, оформленная надлежащим образом, если от имени заказчика действует доверенное лицо;
- в) копии документа, подтверждающего инвалидность, или копии удостоверения участника Великой Отечественной войны;
- г) копии документов, подтверждающих наличие транспортного средства, оформленных на заказчика;
- д) справка администрации города установленной формы;
- е) заключение уполномоченного органа местного самоуправления о согласовании размещения гаража-стоянки в установленном месте с приложением схемы размещения.

Гаражи-стоянки, установленные без соблюдения требований, указанных в пункте 2.7, считаются самовольно установленными и подлежат сносу в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

2.7. На основании полученных документов орган, ведающий вопросами земельных ресурсов муниципального образования, готовит проект постановления о предоставлении земельного участка для установки временного металлического гаража-стоянки с целью хранения индивидуального транспортного средства. После подписания постановления орган, ведающий вопросами земельных отношений, готовит проект договора аренды земельного участка.

2.8. Земельные участки для содержания металлических гаражей-стоянок предоставляются на условиях краткосрочной аренды на срок до одного года с правом последующего продления.

2.9. Установка временного металлического гаража-стоянки осуществляется в присутствии представителя администрации города на месте, указанном в графическом приложении к договору аренды земельного участка.

2.10. После установки временного металлического гаража-стоянки представитель администрации города составляет акт о соответствии фактического места установки гаража-стоянки договору аренды.

2.11. В случае использования земельного участка, выделенного для установки временного металлического гаража-стоянки с целью хранения транспортного средства, не по назначению или передачи его другому лицу договор аренды земельного участка расторгается в соответствии с условиями договора, земельный участок подлежит изъятию, а гараж-стоянка подлежит демонтажу силами владельца.

2.12. Право аренды земельных участков, выделенных инвалидам для установки временных металлических гаражей-стоянок, не подлежит продаже, передаче другому лицу, не передается по наследству.

2.13. Во временных металлических гаражах-стоянках не разрешается устройство погребов и смотровых ям. Размеры временного металлического гаража-стоянки не должны превышать: по площади - 24 кв. м, по высоте - 2,5 м. Вместимость временного металлического гаража-стоянки не более 1 машино-места.

2.14. Перевод и реконструкция временного металлического гаража-стоянки в капитальный не разрешается.

2.15. Договор аренды земельного участка под временным металлическим гаражом может быть продлен на срок до одного года. Владелец гаража-стоянки, заинтересованный в продлении договора, обращается с заявлением в орган, ведающий вопросами земельных ресурсов муниципального образования.

2.16. В случае, если градостроительная ситуация требует сноса временного металлического гаража-стоянки, договор аренды постановлением органа, ведающего земельными ресурсами, может быть расторгнут досрочно или не продлен на следующий срок.

2.17. Если в течение месяца после окончания договора аренды земельного участка владелец гаража-стоянки не обратился в уполномоченный орган местного самоуправления с заявлением о продлении договора, договор считается расторгнутым, а срок аренды земельного участка - истекшим.

2.18. По истечении срока аренды временный металлический гараж-стоянка подлежит демонтажу силами владельца, а земельный участок - приведению в состояние, пригодное для его дальнейшего использования, за счет владельца гаража-стоянки.

2.19. Лица, самовольно установившие временные металлические гаражи-стоянки или нарушившие порядок, установленный пунктом 2.20 настоящих Правил, привлекаются к ответственности в соответствии с действующим законодательством.

3. Порядок выноса самовольно установленных временных металлических гаражей-стоянок.

3.1. Порядок организации выноса самовольно установленных и (или) незаконно используемых металлических гаражей-стоянок и других временных сооружений определяется нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Статья 33. Строительство и размещение строений и сооружений для животноводства на территории МО г.Собинки

1. На приусадебных земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, разрешается строительство вспомогательных строений и сооружений для содержания домашних животных и птиц в количестве не превышающим установленным нормам.

2. Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома— не менее 15 м. Разрешается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы) к усадебному или сблокированному дому при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями. При этом помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в жилой дом. Возможна организация внутренней связи хозяйственной постройки и жилого дома при соблюдении санитарно-гигиенических требований.

3. Содержание диких животных (волков, лосей, лисиц и др.) на территории приусадебных участков домовладений на территории города запрещено.

Статья 34. Застройка и землепользование на территориях зон инженерной инфраструктуры

1. Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также территорий, необходимых для их технического обслуживания и охраны.

2. Включение земельных участков в состав зоны инженерной инфраструктуры обусловлено расположением на этих участках объектов соответствующего функционального назначения или предназначенных градостроительной документацией для размещения таких объектов.

3. Вся территория зоны инженерной инфраструктуры должна использоваться в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для этой зоны градостроительными регламентами. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается.

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

5. Прокладка инженерных коммуникаций должна производиться, как правило, на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Места прокладки

коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование уполномоченных государственных органов

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

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

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

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

10. При прокладке сетей заказчик обязан выполнить:

- разбивку на местности осей прокладываемых трасс инженерных коммуникаций в соответствии с рабочими чертежами;
- исполнительную съемку проложенных трасс инженерных коммуникаций до¹ ввода их в эксплуатацию.

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

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

13. Проектирование инженерных коммуникаций следует производить только на Актуальной топографической основе М 1:500.

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

Статья 35. Требования по использованию земель и к застройке в зонах охраны памятников истории и культуры

1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия на сопряженной с ним территории устанавливаются в порядке установленном законодательством зоны охраны объекта культурного наследия:

- охранный зона;
- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- зона охраняемого природного ландшафта.

2. Производство реставрационных, строительных, земляных, исследовательских и других работ, а также хозяйственная деятельность в пределах охранных зон объектов культурного значения может осуществляться только при наличии разрешения, выданного уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия Владимирской области в порядке, установленным в соответствии с действующим законодательством.

Статья 36. Требования по использованию особо охраняемых природных территорий и памятников природы

1. Размещение, проектирование и строительство отдельных объектов капитального строительства на территории муниципального образования должны осуществляться с соблюдением требований по обеспечению сохранности особо охраняемых природных территорий и памятников природы, расположенных на территории муниципального образования.

2. На территориях, на которых находятся памятники природы, и в границах их охранных зон запрещается всякая хозяйственная деятельность, влекущая за собой угрозу сохранности памятников природы.

3. В целях обеспечения сохранности памятников природы и на сопряженной с ним территории устанавливаются в порядке установленном законодательством зоны охранные.

4. Производство строительных, земляных, проектно - исследовательских и других работ, а также хозяйственная деятельность в пределах охранных зон памятников природы может осуществляться только при наличии согласования с *уполномоченным органом охраны окружающей природной среды Владимирской области*.

Статья 37. Действие Правил по отношению к градостроительной документации

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

2. Органы местного самоуправления муниципального образования после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения:

- о разработке нового или корректировке ранее утвержденного генерального плана населенного пункта с учетом и в развитие настоящих Правил;
- о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;
- о разработке новой документации по территориальному планированию, документов по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила (в части уточнения границ территориальных зон, перечня видов разрешенного использования недвижимости, размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, применительно к соответствующим зонам).

Статья 38. Внесение изменений в Правила

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение главы муниципального образования, принятое на основании обращений и заявлений органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических или юридических лиц, в связи с изменениями в законодательстве Российской Федерации, Владимирской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных положений (параметров разрешенного строительства, дополнительных градостроительных регламентов по условиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим условиям и т.д.).

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

- а) не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;
- б) приводят к значительному снижению стоимости объектов недвижимости;

в) препятствуют осуществлению общественных интересов в развитии конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным, основанным на действующем законодательстве, основаниям по инициативе органов государственной власти или органов местного самоуправления.

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются заинтересованным лицом главе поселения. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

4. Предложение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии, который организывает рассмотрение предложения посредством проведения публичных слушаний в порядке и сроки, определенными настоящими Правилами.

5. Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе поселения для принятия соответствующего решения. Решение о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в средствах массовой информации. В случае принятия положительного решения о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила, глава администрации направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления для рассмотрения и утверждения.

6. Дополнения и изменения Правил вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

Статья 39. Отклонения от Правил

1. Владельцы земельных участков и объектов недвижимости, существовавших до вступления в силу настоящих Правил, имеющих разночтения в документах (свидетельствах) о праве регистрации объектов недвижимости земельно-правовых документов, размеры меньше минимальных, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки и объекты недвижимости, имеют право ходатайствовать об отклонении настоящих Правил и оформить их в соответствии с фактическим использованием.

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

2. Соответствующая заявка направляется в Комиссию по землепользованию и застройке администрации муниципального образования города Собинки и должна содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами города;
- допустимы по архитектурным требованиям, строительным нормам и правилам, требованиям эстетики, экологии, пожарной безопасности.

3. *Комиссия* организует рассмотрение поступившей заявки на общественных слушаниях, куда приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с объектом, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения общественных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Глава администрации муниципального образования города Собинки на основании заключения Комиссии принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменений в данные правила.

Статья 40. Ответственность за нарушения Правил

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

ЧАСТЬ II. КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 8. Карты градостроительного зонирования муниципального образования города Собинки Собинского района Владимирской области. Градостроительные регламенты

Статья 41. Карты градостроительного зонирования

1. На картах градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

1.1. Жилые зоны (Ж):

Ж-1 Зоны застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

Ж-2 Зоны застройки малоэтажными (2-3 эт.) жилыми домами.

Ж-3 Зоны застройки жилыми домами в сфере действия зон с особыми условиями использования территории (ограничение градостроительной деятельности).

Ж-4 Зоны застройки многоэтажными (4- 5 эт.) жилыми домами.

Ж-5 Зоны детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ.

1.2. Общественно-деловые зоны (ОД) :

ОД-1 Многофункциональные административно-деловые зоны.

ОД-2 Зоны размещения объектов здравоохранения.

ОД-3 Зоны размещения объектов науки и образования.

ОД-4 Зоны размещения спортивно-зрелищных сооружений.

1.3. Зоны промышленные, инженерной и транспортной инфраструктур (П, И-1, Т-1):

П-1 Зоны размещения объектов инженерно-коммунальной инфраструктуры, транспорта, оптовой торговли, предприятий и складов V класса опасности (санитарно-защитные зоны – до 50м).

П-2 Зоны размещения предприятий и складов V-IV классов опасности (санитарно-защитные зоны - до 100 м).

П-3 Зоны размещения предприятий и складов III класса опасности (санитарно - защитные зоны - до 300м).

И-1 Зоны размещения объектов инженерной инфраструктуры.

Т-1 Зоны автомобильного транспорта, городских магистралей и улиц.

1.4. Зоны сельскохозяйственного использования (С):

С-1 Зоны, занятые объектами дачного хозяйства и коллективного садоводства.

1.5. Зоны рекреационного назначения (Р):

Р-1 Зоны общественной зелени в границах населенного пункта (городских лесов, лесопарков, скверов, парков, бульваров, городских садов).

Р-2 Зоны зеленых насаждений специального назначения (санитарно-защитные зоны).

Р-3 Зоны водных объектов (реки, пруды, озера, водохранилища, пляжи).

1.6. Зоны особо охраняемых территорий (ООТ):

ООТ-1 **Зоны памятников природы.** Использование земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются Федеральным законом «Об особо охраняемых природных территориях», федеральным и областным законодательством в области охраны окружающей природной среды.

ООТ-2 **Зоны территорий объектов культурного наследия.** Использование земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются федеральным и областным законодательством в области охраны объектов культурного наследия.

1.7. Зоны специального назначения (СН):

СН-1 Зоны размещения кладбищ.

СН-2 Зоны размещения объектов отходов потребления.

1.8. Зоны резервных территорий (РТ).

2. Применительно к указанным в п.1 настоящей статьи Правил для территориальных зон устанавливаются нижеследующие перечни видов разрешенного использования земельных участков, включая:

а) основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства,

б) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляемые совместно с ними,

3. Озелененные территории общего пользования - парки, скверы, бульвары, а также дороги, проезды и иные пешеходно - транспортные коммуникации разрешены на территориях всех, выделенных на карте зон.

4. Территории, зарезервированные для строительства дорог и иных сооружений общего пользования, а также территории, планируемые под застройку, обозначены на карте как резервные территории - РТ.

5. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, представляющие муниципальные службы охраны здоровья и общественной безопасности - пункты оказания первой медицинской помощи, скорой помощи, пожарной безопасности, полиции - разрешены во всех зонах и представлены в списках "вспомогательных видов использования".

Перечень и описание зон:

Ж - ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:

Ж-1 - Зоны застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

Зоны Ж-1 выделены для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из домов усадебного типа, с размещением блокированных домов с участками этажностью не выше трех этажей с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов повседневного обслуживания населения и, ограниченно, других видов деятельности без превышения допустимых уровней воздействия на окружающую среду.

Основные виды разрешенного использования:

- индивидуальное жилищное строительство;
- отдельно стоящие жилые дома на одну семью 1 - 3 этажа с участком;
- блокированные жилые дома 1 - 3 этажа с участком;
- многоквартирные 1-3 этажные жилые дома (до 8 квартир) с участком и без участка;
- садоводство, огородничество;
- детские дошкольные учреждения;
- общеобразовательные и специализированные школы;
- магазины товаров первой необходимости площадью не более 150 кв. м;
- инженерные коммуникации;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы и т.д.);
- площадки для мусоросборников (контейнерные площадки).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- теплицы, парники;
- хозяйственные постройки и строения для содержания и развития домашнего скота и птицы (ограничения количественного состава согласно списка Статьи 33 настоящих Правил);
- встроенные или отдельно стоящие гаражи, открытые стоянки без технического обслуживания на 1-2 легковые машины на земельном участке жилого дома;
- индивидуальные бани на земельном участке многоквартирного жилого дома;
- колодцы для забора воды;
- открытые спортивно-физкультурные сооружения;
- детские игровые площадки;
- элементы благоустройства;
- места парковки легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- парковки перед объектами обслуживания и коммерческого вида использования;
- гаражи;
- бани;
- отделения связи;
- отделения банков, осуществляющих прием коммунальных платежей;
- административно-управленческие здания;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- аптеки;
- продовольственные магазины;
- непродовольственные магазины;
- рынки;
- предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
- предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты);
- опорные пункты охраны порядка;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- культовые сооружения;
- автозаправочные станции, объекты автосервиса;
- сооружения связи, радиовещания и телевидения;
- ветлечебницы, ветлаборатории;
- площадки для выгула собак;
- гаражи боксового типа.

Ж-2 - Зоны застройки малоэтажными (2-3 эт.) жилыми домами

Зоны Ж-2 выделены для формирования жилых районов средней плотности многоквартирными жилыми домами высотой до 3 этажей с возможностью размещения в первых этажах домов, выходящих на магистральные улицы встроенных объектов обслуживания местного значения.

Основные виды разрешенного использования:

- жилые дома, отдельно стоящие 2 - 3 этажа с участком;
- блокированные жилые дома 2 – 3 этажа с участком;
- многоквартирные дома не выше 3-х этажей, с участком и без участка;
- выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- общеобразовательные и специализированные школы;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- спортплощадки;
- аптеки;
- поликлиники;
- пункты первой медицинской помощи;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- банно - оздоровительные комплексы;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- гаражи боксового типа;
- отдельно стоящие или встроенные гаражи на 1-2 легковые автомашины на земельных участках отдельно стоящих и блокированных жилых домов;
- 1 отдельно стоящий или встроенный гараж или открытая стоянка для легковых автомашин жителей на участке многоквартирного дома;
- парковки;
- инженерные коммуникации,
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы и т.д.);
- предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
- площадки для мусоросборников (контейнерные площадки).

Вспомогательные виды использования:

- теплицы;
- оранжереи;
- строения для содержания мелких животных (домашняя птица, кроликов и т. д.);
- надворные постройки (индивидуальные бани, туалеты, сараи);
- индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства),
- резервуары для хранения воды;
- поликлиника на 1-м этаже многоквартирного дома без рентгеновского кабинета при условии, что общая площадь заведения не превышает 250 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;
- поликлиника в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;

- магазин товаров первой необходимости на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что общая площадь магазина не превышает 200 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;
- магазин товаров первой необходимости в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому, при условии, что общая площадь магазина не превышает 200 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов, на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому, при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;
- кафе, закусочные, столовые (догоотовочные, на полуфабрикатах без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;
- кафе, закусочные, столовые (догоотовочные, на полуфабрикатах без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому, при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;
- индивидуальное обслуживание клиентов на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;
- индивидуальное обслуживание клиентов в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому, при условии, что общая площадь заведения не превышает 120 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;
- отделения полиции;
- киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли и обслуживания населения.

Условно разрешенные виды использования:

- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов, в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв. м;
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно - кованные изделия) в отдельно стоящем здании общей площадью не более 150 кв.м;
- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в отдельно стоящем здании площадью не более 120 кв.м;
- индивидуальное обслуживание клиентов в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв. м;
- отделения банков, осуществляющих прием коммунальных платежей;
- административно-управленческие здания;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- мойки легковых автомобилей до 2 постов;
- автосервис, мелкий ремонт легковых автомобилей (шиномонтаж и др.);
- производственные предприятия с СЗЗ до 50м.

Ж-3 - Зоны застройки жилыми домами в сфере действия зон с особыми условиями использования территории (ограничение градостроительной деятельности)

Функциональное использование данной зоны не представляется возможным по причине невозможности совмещения основных видов разрешенного использования недвижимости жилых зон с требованиями, устанавливаемыми в санитарно-защитной зоне предприятий.

Функциональное использование данных территорий возможно при осуществлении следующих мероприятий:

- разработать перечень мероприятий по нейтрализации вредного воздействия и установить сроки реализации указанных мероприятий;
- осуществить перезонирование территории данных зон.

Основные виды разрешенного использования:

- инженерные коммуникации.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки.

Условно разрешенные виды использования:

- индивидуальные жилые дома;
- многоквартирные жилые дома.

Ж-4 - Зоны застройки многоэтажными (4-5 эт.) жилыми домами

Зоны Ж-4 выделены для формирования жилых районов с размещением многоквартирных жилых домов 4-5 этажей. Допускается широкий спектр услуг местного значения, коммунальные предприятия без превышения допустимых уровней воздействия на окружающую среду.

Основные виды разрешённого использования

- многоквартирные жилые дома (4-5 эт.);
- учреждения культуры и искусства локального и районного значения;
- встроенно-пристроенные объекты обслуживания (отделения связи, телефонные станции, переговорные пункты общей площадью не более 100 м²);
- детские дошкольные учреждения;
- общеобразовательные и специализированные школы;
- отделения, участковые пункты полиции;
- аптеки;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- гаражи боксового типа;
- встроенно-пристроенные гаражи;
- инженерные коммуникации;
- общественные туалеты;
- парковки;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы и т.д.);
- площадки для площадки для мусоросборников (контейнерные площадки).

Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, сохраняемых в соответствии с Генеральным планом города, надстройка мансардного этажа, переоборудование и перепланировка квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной проектной документацией и Жилищным кодексом РФ. Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улиц.

Допускается сооружение пристроек, балконов, мансардных этажей к многоквартирным домам только в соответствии с утвержденной проектной документацией.

На придомовых территориях допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением не более 0,5 м в высоту.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

- многоквартирные 2-3 эт. жилые дома;
- учреждения социальной защиты, не требующие выделения обособленного участка;
- физкультурно-оздоровительные сооружения (спортзалы, оздоровительные центры);
- магазины продовольственных и промышленных товаров;
- открытые автостоянки для временного хранения автомобилей;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- объекты бытового обслуживания (ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье);
- библиотеки;
- социальные центры;
- жилищно-эксплуатационные службы (встроенные);
- аварийно-диспетчерские службы (встроенные);
- музеи (встроенные);
- видеосалоны (до 50 посадочных мест);
- гаражи, встроенные в жилые дома и пристроенные к ним;
- гаражи боксового типа;
- многоэтажные гаражи и стоянки;
- киоски, павильоны, лоточная торговля, временные объекты;
- предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
- площадки для выгула собак.

Условно разрешённые виды использования:

- блокированные 2-3 эт. жилые дома;
- офисы, конторы организаций;
- информационные центры;
- центры обслуживания туристов;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня;
- учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- бани;
- бассейны;
- дома ребёнка;
- гостиницы;
- профессиональные объекты;
- клубы многоцелевого и специализированного использования с ограничением по времени работы;
- гаражи боксового типа для инвалидов.

Ж-5 - Зоны детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ

Основные виды разрешённого использования:

- дошкольные образовательные учреждения (ясли, детские сады);
- общеобразовательные школы;
- школы специального назначения (музыкальные, художественные, спортивные);
- школы-интернаты;
- центры детского творчества;
- инженерные коммуникации.

- объекты пожарной охраны.
- - многоквартирные жилые дома до 3 этажей включительно;
- - плоскостные сооружения (спортивные площадки и т.д.)

Вспомогательные виды разрешённого использования:

- спортплощадки, спортзалы, бассейны, тиры;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);
- библиотеки, архивы;
- информационные компьютерные центры;
- музеи, выставочные залы;
- столовые.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты торговли.
- объекты административного назначения для оказания услуг населению: конторы, офисы, юридические консультации, страховые, нотариальные и риелторские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, копировальные центры, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты, в том числе отдельно стоящие, встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные.

ОД – ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и культурно-бытового обслуживания, предпринимательской деятельности, а также учреждений среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских, учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта, иных зданий и сооружений общегородского и областного значения. Развитие, реконструкция зон осуществляются на основании проектов планировки и действующего законодательства.

ОД-1 - Многофункциональные административно-деловые зоны

Основные виды разрешенного использования:

- учреждения органов государственной власти и местного самоуправления;
- объекты социального обслуживания, страхования, социальной защиты, ЗАГСы и дворцы бракосочетания, архивы, информационные и аналитические центры, справочные бюро, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- объекты административного назначения для оказания услуг населению: конторы, офисы, юридические консультации, страховые, нотариальные и риелторские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, копировальные центры, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты, в том числе отдельно стоящие, встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- объекты коммерческо-торгового назначения, малого и среднего бизнеса, бизнес-центры, офисные центры, объекты биржевой торговли, агентства недвижимости, инвестиционные фонды;
- гостиницы, гостиничные комплексы;
- учреждения общественных объединений и организаций, творческих союзов, международных организаций;
- научно-исследовательские организации без производственной базы, проектные, конструкторские организации, творческие мастерские;
- теле-радио-киностудии, студии звукозаписи, редакционно-издательские организации (за исключением типографий);

- учреждения культуры, искусства, просвещения областного и городского значения: кинотеатры, театры, филармонии, концертные залы, выставочные залы, музеи, картинные и художественные галереи, художественные салоны, библиотеки, фотосалоны, дома творчества, цирки, дворцы и дома культуры, центры духовной культуры, планетарии;
- объекты культуры клубного типа, клубы по интересам, студии, дома творчества, кино-видеозалы, библиотеки, центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного, в т.ч. профессионального значения, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- зрелищные, просветительские, оздоровительные и развлекательные объекты ограниченной вместимости: универсальные комплексы, луна-парки, аквапарки, лектории, кинотеатры, видеосалоны, спортклубы, досуговые и компьютерные центры, интернет-кафе, танцзалы, дискотеки, залы боулинга, аттракционов, бильярда;
- отделения и пункты связи, почтовые отделения, телеграфные и телефонные пункты, АТС, фирмы услуг радиорелейной, сотовой, пейджинговой и спутниковой связи, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- учреждения дополнительного специального образования взрослых, повышения квалификации, профессиональной подготовки и переподготовки кадров;
- объекты общественного питания, в том числе отдельно стоящие, встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- объекты розничной торговли с торговой площадью до 1000 кв.м, выставки-продажи по образцам (автомобилей, мебели, строительных и отделочных материалов и т.д. без складирования);
- рынки продовольственных и непродовольственных товаров розничной и мелкооптовой торговли;
- здания, комплексы физкультурно-оздоровительного назначения без стационарных трибун и с трибунами вместимостью не более 100 мест;
- оборудованные спортивные площадки;
- объекты бытового обслуживания (приемные пункты химчистки и прачечных, парикмахерские, салоны красоты, ателье, обувные мастерские, фотоателье, пункты проката и другие подобные объекты), в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- амбулаторно-поликлинические учреждения (поликлиники для детей и взрослых общего профиля, стоматологические поликлиники, кабинеты, консультативные и диагностические центры без стационара), в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- инженерные коммуникации;
- общественные туалеты;
- гостевые стоянки и парковки;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы и т.д.);
- предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты); многоквартирные жилые дома со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями;
- площадки для мусоросборников (контейнерные площадки).

Вспомогательные виды разрешённого использования:

- аптеки, аптечные пункты, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- ветеринарные поликлиники и станции без содержания животных;
- гаражи-стоянки для легковых автомобилей одноуровневые и многоуровневые, встроенные в объекты другого назначения – наземные, подземные, полуподземные (обвалованные) открытого и закрытого типа;
- военные комиссариаты;
- защитные сооружения гражданской обороны;
- пункты охраны правопорядка, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- рекламно-информационные объекты;
- зеленые насаждения, цветники, объекты благоустройства территории;

- детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения;
- спортивные площадки для жилого дома или группы жилых домов;
- площадки для хозяйственных целей, в т.ч. для сбора мусора.

Условно разрешённые виды использования:

- котельные, работающие на газообразном топливе, мощностью до 50 Гкал/ч;
- канализационные насосные станции для перекачки бытовых и поверхностных сточных вод;
- распределительные подстанции, ТП, центральные тепловые пункты, тяговые подстанции;
- повысительные водопроводные насосные станции;
- газораспределительные пункты, блочные газорегуляторные пункты, шкафные газорегуляторные пункты;
- концентраторы, узловые АТС, необслуживаемые регенерационные пункты под телекоммуникационное оборудование; антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- передающие и принимающие станции, радио- и телевещания, связи;
- автономные тепловые электростанции;
- линии электропередачи до 110 кВ на опорах;
- многоквартирные жилые дома со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными помещениями
- площадки для выгула собак для жилого дома или группы жилых домов;
- общежития;
- содержание, реконструкция, капитальный ремонт многоквартирных жилых домов до 3 этажей со сложившимися приусадебными участками;
- общественные бани, банно-оздоровительные комплексы;
- ДДУ: общего типа, объединенные с начальной школой, ДУ дополнительного и специального образования;
- общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования);
- торговые комплексы, торговые центры, гипермаркеты с торговой площадью более 1000 кв.м;
- пожарные депо;
- культурные здания и комплексы приходского типа, часовни;
- жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;
- спортивно-зрелищные здания, сооружения и комплексы со стационарными трибунами вместимостью до 500 мест;
- временные сооружения розничной торговли и обслуживания населения;
- производственные предприятия с СЗЗ до 50м;
- автозаправочные станции для заправки жидким топливом легковых автомобилей, в т.ч. с объектами обслуживания (кафе, магазины);
- мойки легковых автомобилей до 2 постов;
- авто-сервис, мелкий ремонт легковых автомобилей (шиномонтаж и др.);
- электростанции дизельные;
- очистные сооружения поверхностного стока закрытого типа;
- индивидуальные жилые дома, в том числе с возможностью устройства на первых этажах объектов розничной торговли;
- производственные предприятия с санитарно защитной зоной не более 50 метров, здания складов (при соответствующем обосновании);
- сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения.
- антенно-мачтовые сооружения (сотовой, телекоммуникационной и т.п.) связи на отдельных земельных участках.

ОД-2 - Зоны размещения объектов здравоохранения

Основные виды разрешенного использования:

- лечебные учреждения со стационарами, медицинские центры (многопрофильные и специализированные больницы, диспансеры, стационары диспансеров, родильные дома, перинатальные центры, геронтологические центры, геронтопсихиатрические центры и другие подобные объекты);

- амбулаторно- поликлинические учреждения (поликлиники для детей и взрослых общего профиля, стоматологические поликлиники и кабинеты, консультативные и диагностические центры без стационара), в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- санатории со специализированным лечением;
- санитарно- эпидемиологические станции, дезинфекционные станции, учреждения судебно-медицинской экспертизы, станции переливания крови, контрольно-аналитические лаборатории;
- станции скорой и неотложной помощи;
- пункты оказания первой медицинской помощи, травмпункты;
- аптеки, аптечные пункты, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- дома-интернаты общего типа для лиц старших возрастных групп;
- специализированные дома-интернаты;
- социальные гостиницы, дома ночного пребывания, приюты, центры социальной адаптации и другие подобные объекты;
- дома сестринского ухода;
- хосписы;
- дома-интернаты для детей, дома ребенка, дома-интернаты для детей-инвалидов;
- учреждения дополнительного специального образования взрослых, повышения квалификации, профессиональной подготовки и переподготовки кадров;
- защитные сооружения гражданской обороны;
- пункты охраны правопорядка, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- инженерные коммуникации;
- общественные туалеты;
- парковки для легкового автотранспорта;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы и т.д.);
- площадки для площадки для мусоросборников (контейнерные площадки).

Вспомогательные виды разрешённого использования:

- хозяйственные сооружения при медучреждениях (пищеблок, прачечная, дезинфекционное отделение);
- объекты инфраструктуры здравоохранения: склады, мастерские, помещения для охраны, пожарной охраны;
- объекты розничной торговли, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- объекты общественного питания, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- объекты бытового обслуживания (приемные пункты химчистки и прачечных, парикмахерские, салоны красоты, ателье, обувные мастерские, фотоателье, пункты проката и другие подобные объекты), в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты;
- отдельно стоящие гаражи-стоянки для легковых автомобилей одноуровневые и многоуровневые - наземные, подземные, полуподземные (обвалованные) открытого и закрытого типа;
- вертолетные площадки для санитарной авиации;
- эстакады, подземные и надземные переходы, технологические площадки;
- оборудованные спортивные площадки, площадки для отдыха;
- зеленые насаждения, сады, цветники, объекты благоустройства;
- площадки для установки контейнеров для сбора мусора;
- линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы и другие подобные сооружения;
- котельные, работающие на газообразном топливе, мощностью до 50 Гкал/ч;
- канализационные насосные станции для перекачки бытовых и поверхностных сточных вод;
- распределительные подстанции, ТП, центральные тепловые пункты;
- повысительные водопроводные насосные станции;

- газораспределительные пункты, блочные газорегуляторные пункты, шкафные газорегуляторные пункты;
- АТС, концентраторы, узловые автоматические телефонные станции, необслуживаемые регенерационные пункты под телекоммуникационное оборудование; антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- культовые здания и комплексы приходского типа, часовни.

Условно разрешённые виды использования:

- дома траурных обрядов;
- автономные тепловые электростанции;
- электростанции дизельные;
- рекламно-информационные объекты.

ОД-3 - Зоны размещения объектов науки и образования

Зоны предназначены для размещения учреждений науки, высшего и среднего специального образования в комплексе с сопутствующими объектами, обеспечивающими их функционирование и развитие (учебные и жилые корпуса), проведения досуга и инновационной деятельности (лаборатории, опытные и экспериментальные производства), рекреации и спорта (сады, скверы, бульвары, пруды, спортивные объемные и плоскостные сооружения) и т.д.

Основные виды разрешенного использования:

- учебные комплексы учреждений начального профессионального, среднего профессионального образования;
- учебные комплексы учреждений высшего профессионального и послевузовского профессионального образования;
- учреждения дополнительного специального образования взрослых, повышения квалификации, профессиональной подготовки и переподготовки кадров;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские, учебные полигоны;
- детские учреждения дополнительного и специального образования;
- общежития;
- библиотеки, архивы, лектории, кинозалы;
- информационные, компьютерные центры;
- здания, комплексы физкультурно-оздоровительного назначения без стационарных трибун и с трибунами вместимостью не более 100 мест;
- научно-исследовательские институты;
- защитные сооружения гражданской обороны;
- пункты охраны правопорядка, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- инженерные коммуникации;
- парковки для легкового автотранспорта;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы и т.д.);
- площадки для площадки для мусоросборников (контейнерные площадки).

Вспомогательные виды разрешённого использования:

- гаражи-стоянки для легковых автомобилей, одноуровневые и многоуровневые - наземные, подземные, полуподземные (обвалованные) открытого и закрытого типа;
- складские помещения, ремонтные мастерские, стоянки служебных машин и техники;
- пункты оказания первой медицинской помощи, травмпункты;
- аптеки, аптечные пункты, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- объекты общественного питания, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;

- объекты розничной торговли, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- объекты бытового обслуживания (приемные пункты химчистки и прачечных, парикмахерские, салоны красоты, ателье, обувные мастерские, фотоателье, пункты проката и другие подобные объекты), в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты;
- зеленые насаждения, цветники, объекты благоустройства;
- площадки для установки контейнеров для сбора мусора;
- линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы и другие подобные сооружения;
- котельные, работающие на газообразном топливе, мощностью до 50 Гкал/ч;
- канализационные насосные станции для перекачки бытовых и поверхностных сточных вод;
- распределительные подстанции, ТП, центральные тепловые пункты;
- повысительные водопроводные насосные станции;
- газораспределительные пункты, блочные газорегуляторные пункты, шкафные газорегуляторные пункты;
- автоматические телефонные станции, концентраторы, узловые автоматические телефонные станции, необслуживаемые регенерационные пункты под телекоммуникационное оборудование; антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Условно разрешённые виды использования:

- опытно-производственные цеха, лаборатории и мастерские, проектные бюро;
- гостиницы;
- культовые здания и комплексы приходского типа, часовни;
- дизельные и автономные тепловые электростанции;
- рекламно-информационные объекты.

ОД-4 - Зоны размещения объектов спортивно-зрелищных сооружений

Основные виды разрешенного использования:

- спортивно-зрелищные здания, сооружения, комплексы, в том числе плавательные бассейны со стационарными трибунами вместимостью до 500 мест и более;
- здания, комплексы физкультурно-оздоровительного назначения без стационарных трибун и с трибунами вместимостью не более 100 мест;
- спортивные базы, спортивно-тренировочные комплексы;
- спортивные комплексы со специальными требованиями к размещению - автодромы, велотреки, мототреки, картинги, стрельбища, конноспортивный клуб, конноспортивный манеж, ипподром;
- спортивные арены, велотреки, универсальные и развлекательные комплексы с трибунами;
- спортивные комплексы, связанные с наличием акватории: яхт-клуб, школа водомоторного спорта, гребная база, лодочные станции, школа подводного плавания, водного экстрима;
- многоцелевые и специализированные спортклубы: гимнастики, легкой атлетики, акробатики, настольного и большого тенниса, стрелковый, стрельбы из лука, футбола, гандбола, баскетбола, волейбола, фехтования, бокса, борьбы всех видов и др.;
- поля для гольфа с клубными помещениями;
- ледовые и универсальные комплексы и дворцы, аквапарки;
- комплексы для занятий физкультурой и спортом, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны, в т.ч. для детей, спортивные площадки, теннисные корты и подобные физкультурно-оздоровительные объекты;

- спортивные школы специализированные и высшего спортивного мастерства, подготовки олимпийского резерва, ориентирования, конькобежного и других видов зимнего спорта и т.д. с залами, полями и территориями;
- защитные сооружения гражданской обороны;
- пункты охраны правопорядка, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- рекламно-информационные объекты;
- конференц-залы и пресс-центры, радио- и телестудии, помещения для репортеров и журналистов;
- инженерные коммуникации;
- гостевые стоянки для легкового автотранспорта;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы и т.д.);
- предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты).

Вспомогательные виды разрешённого использования:

- зеленые насаждения, цветники, объекты благоустройства;
- гаражи-стоянки для легковых автомобилей, одноуровневые и многоуровневые - наземные, подземные, полуподземные (обвалованные) открытого и закрытого типа;
- складские помещения, ремонтные мастерские, стоянки служебных машин и техники;
- пункты оказания первой медицинской помощи, травмпункты;
- аптеки, аптечные пункты, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- объекты общественного питания, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- объекты розничной торговли, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- временные сооружения розничной торговли и обслуживания населения;
- отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты;
- объекты бытового обслуживания (приемные пункты химчистки и прачечных, парикмахерские, салоны красоты, ателье, обувные мастерские, фотоателье, пункты проката и другие подобные объекты), в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- площадки для установки контейнеров для сбора мусора;
- линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы и другие подобные сооружения;
- котельные, работающие на газообразном топливе, мощностью до 50 Гкал/ч;
- канализационные насосные станции для перекачки бытовых и поверхностных сточных вод;
- распределительные подстанции, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты;
- повысительные водопроводные насосные станции;
- газораспределительные пункты, блочные газорегуляторные пункты, шкафные газорегуляторные пункты;
- автоматические телефонные станции, концентраторы, узловые автоматические телефонные станции, необслуживаемые регенерационные пункты под телекоммуникационное оборудование; антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, антенно-мачтовые сооружения (сотовой, телекоммуникационной и т.п.) связи.

Условно разрешённые виды использования:

- гостиницы и общежития для спортсменов, обслуживающего персонала, журналистов, болельщиков, гостей и туристов, мотели, кемпинги, бани, сауны, дом ветеранов спорта;
- культовые здания и комплексы приходского типа, часовни;
- автономные тепловые электростанции;

- электростанции дизельные.

П – ЗОНЫ ПРОМЫШЛЕННЫЕ, ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР (П, И-1, Т-1)

П-1 - Зоны размещения объектов инженерно-коммунальной инфраструктуры, транспорта, оптовой торговли, предприятий и складов V класса опасности (санитарно-защитные зоны – до 50м).

Зона П-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса санитарной классификации с размером санитарно-защитной зоны до 50 м. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и склады V класса опасности, среди них:
- малые предприятия и цеха малой мощности;
- пищевые предприятия заготовочные, включая фабрики-кухни, школьно-базовые столовые;
- производство бумаги из макулатуры;
- сборка мебели из готовых изделий без лакирования и окраски;
- тепловые электростанции и районные котельные, работающие на газовом и газо-мазутном топливе (последний - как резервный);
- хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна;
- материальные склады;
- автомобильные стоянки грузового и легкового транспорта;
- отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;
- станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяжных работ);
- коммерческие гаражи наземные и подземные, открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей (без ремонтной базы);
- гаражные кооперативы, гаражные сооружения, места долговременного хранения автомобилей;
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей (без ремонтной базы);
- автозаправочные станции;
- мойки автомобилей до двух постов;
- мастерские по ремонту автомобилей (мелкий ремонт, шиномонтаж и т.д.);
- химчистки производительностью не более 160 кг/смену;
- типографии без применения свинца;
- хозяйства с содержанием животных до 50 голов;
- ветлечебницы без содержания животных;
- бани;
- пожарные части, пожарные депо;
- станции скорой помощи с громкоговорящей связью;
- торговые комплексы, мелкооптовые рынки, продовольственные рынки и рынки промышленных товаров;
- мастерские и предприятия по ремонту бытовой техники, часов, обуви и т.д.;
- автоматические телефонные станции.;
- антенно-мачтовые сооружения (сотовой, телекоммуникационной и т.п.) связи;
- объекты торговли и общественного питания;
- инженерные коммуникации;
- общественные туалеты;
- парковки;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы и т.д.);
- площадки для мусоросборников (контейнерные площадки).

Вспомогательные виды использования:

- гостиницы;
- общежития, связанные с производством и образованием;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- музеи, выставочные залы;
- спортплощадки и площадки отдыха для персонала предприятий;
- пункты первой медицинской помощи;
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- банно - оздоровительные комплексы;
- административные организации, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий;
- научные, проектные и конструкторские организации, включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий;
- издательства и редакционные офисы с типографиями;
- ветеринарные приемные пункты;
- голубятни;
- объекты дорожного сервиса.

Условно разрешённые виды использования:

- заведения среднего специального образования;
- аптеки;
- поликлиники;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- магазины товаров первой необходимости;
- кафе, закусочные, столовые;
- отделения полиции;
- объекты, связанные с отправлением культа, часовни;
- индивидуальное жилищное строительство;
- отдельно стоящие жилые дома на одну семью 1 - 3 этажа с участком;
- блокированные жилые дома 1 - 3 этажа с участком.

П-2 - Зоны размещения предприятий и складов V-IV классов опасности (санитарно- защитные зоны - до 100 м).

Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V-IV классов санитарной классификации с размером санитарно-защитной зоны до 100 м. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и склады V- IV классов опасности, среди них:
- сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения;
- производства лесопильные;
- сборка мебели с лакировкой и окраской;
- производства глиняных изделий;
- швейное производство;
- чулочное производство;
- производство фурнитуры;

- кондитерские производства;
- хлебозаводы;
- типографии с применением свинца;
- установки по производству бетона;
- коммерческие гаражи наземные и подземные, открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
- индивидуальные гаражи, гаражные сооружения, места долговременного хранения автомобилей;
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- парки грузового автомобильного транспорта;
- таксопарки, представление в аренду автомобилей;
- автозаправочные станции;
- мусороперегрузочные станции;
- ветлечебницы с содержанием животных;
- предприятия по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10;
- механизированные транспортные парки по очистке территории без ремонтной базы
- склады временного хранения утильсырья без переработки;
- базы для сбора утильсырья;
- тепличные и парниковые хозяйства;
- хозяйства с содержанием животных до 100 голов;
- склады ГСМ;
- химчистки;
- прачечные;
- банно-прачечные комбинаты;
- карьеры по добыче строительного песка;
- инженерные коммуникации;
- общественные туалеты;
- парковки;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы и т.д.);
- площадки для площадки для мусоросборников (контейнерные площадки).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гостиницы;
- общежития, связанные с производством и образованием;
- заведения среднего специального образования;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- музеи, выставочные залы;
- спортплощадки и площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- банно - оздоровительные комплексы;
- кафе, закусочные, столовые;
- административные организации, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий;
- научные, проектные и конструкторские организации, включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий;
- издательства и редакционные офисы с типографиями;
- объекты, связанные с отправлением культа, часовни;
- станции скорой помощи;
- ветеринарные приемные пункты с содержанием животных;
- отделения полиции.

Условно разрешённые виды использования:

- аптеки;
- поликлиники;
- пункты первой медицинской помощи;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- магазины товаров первой необходимости;
- банно - оздоровительные комплексы.

П-3 - Зоны размещения предприятий и складов III класса опасности (санитарно - защитные зоны - до 300м).

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и склады V-IV-III классов опасности, среди них:
- химические предприятия и производства;
- металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства;
- производства строительной промышленности;
- производства по обработке древесины;
- текстильные производства и производства легкой промышленности;
- производства по обработке животных продуктов;
- производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
- предприятия и производства агропромышленного комплекса и малого предпринимательства;
- сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения,
- коммерческие гаражи наземные и подземные, открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
- индивидуальные гаражи, гаражные сооружения, места долговременного хранения автомобилей;
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- парки грузового автомобильного транспорта;
- таксопарки, представление в аренду автомобилей;
- авторемонтные предприятия;
- автозаправочные станции;
- гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и с/х техники;
- объекты по обслуживанию грузовых автомобилей;
- парки, автокомбинаты с ремонтной базой;
- базы по сбору утильсырья;
- инженерные коммуникации;
- общественные туалеты;
- парковки;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы и т.д.);
- площадки для площадки для мусоросборников (контейнерные площадки).

Вспомогательные виды использования:

- библиотеки, архивы, информационные центры;
- музеи, выставочные залы;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- магазины товаров первой необходимости;
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов;

- административные организации, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- компьютерные центры;
- пункты первой медицинской помощи;
- научные, проектные и конструкторские организации, включая лаборатории биологического профиля или промышленных технологий;
- библиотеки, архивы, информационные центры.

Условно разрешённые виды использования:

- заведения среднего специального образования;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- спортплощадки и площадки отдыха для персонала предприятий;
- кафе, закусочные, столовые;
- объекты, связанные с отправлением культа, часовни;

И-1 - Зоны размещения объектов инженерной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования:

- водозаборные сооружения;
- очистные сооружения;
- ГРС;
- электроподстанции;
- котельные;
- насосные станции;
- высоковольтные линии 35 кВ и выше;
- антенно-мачтовые сооружения (сотовой, телекоммуникационной и т.п.) связи на отдельных земельных участках;
- линии связи;
- инженерные коммуникации;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы и т.д.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- посадка защитных зеленых насаждений;
- строительство временных некапитальных сооружений.

Условно разрешённые виды использования:

- стоянки;
- парковки.

Т-1 - Зоны автомобильного транспорта, городских магистралей и улиц.

Основные виды разрешенного использования:

- автомобильные дороги общего пользования;
- отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;
- размещение автостоянок с использованием наземного и подземного пространства;
- строительство искусственных сооружений, мостов, путепроводов;
- размещение устройств для защиты от транспортного шума жилой застройки; размещенных вдоль магистральных улиц и дорог;
- объекты дорожного сервиса;
- обустройство остановок общественного транспорта;
- инженерные коммуникации;
- строительство пешеходных переходов;
- парковки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- посадка защитных зеленых насаждений;
- строительство временных некапитальных сооружений.

Условно разрешённые виды использования:

- размещение рекламных конструкций.

С – ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

С-1 - Зоны, занятые объектами дачного хозяйства и коллективного садоводства.

Основные виды разрешенного использования:

- здания, строения, сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
- здания, строения, сооружения для животноводства;
- дачи, садоводческие кооперативы;
- выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов;
- инженерные коммуникации;
- парковки;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы и т.д.).

Вспомогательные виды использования:

- теплицы;
- оранжереи;
- резервуары для хранения воды;
- огороды;
- временные строения и сооружения сельскохозяйственного использования;
- внутрихозяйственные дороги;

Условно разрешённые виды использования:

- временные павильоны для розничной торговли и обслуживания;
- размещение рекламных конструкций.

Р – ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Р-1 - Зоны общественной зелени в границах населенного пункта (городских лесов, лесопарков, скверов, парков, бульваров, городских садов).

Основные виды разрешенного использования:

- городские леса;
- лесопарки;
- парки, скверы, бульвары, городские сады;
- тематические парки;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- ботанические сады;
- оранжереи, питомники;
- детские площадки, площадки для отдыха;
- прогулочные аллеи, некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;
- пляжи, набережные;
- фонтаны;
- малые архитектурные формы, элементы благоустройства;
- санитарная рубка и рубка ухода;
- общественные туалеты;
- парковки;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы и т.д.)
- пункты первой медицинской помощи,
- киоски, и обслуживания,
- аттракционы, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли
- летние эстрады,
- сезонные обслуживающие объекты,
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря,
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа,
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

Условно разрешённые виды использования:

- зоопарки;
- некапитальные строения для кафе и закусочных,
- аквапарки,
- зооуголки,
- культовые объекты,
- спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения,
- места для кемпингов, пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;
- тренировочные базы;
- спортзалы;
- мемориальные комплексы (без захоронений);
- инженерные коммуникации;
- временные павильоны для розничной торговли и обслуживания;
- размещение рекламных конструкций.

Р-2 Зоны зеленых насаждений специального назначения (санитарно-защитные зоны). См. статью 40 настоящих Правил.

Основные виды разрешенного использования:

- зеленые насаждения.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- малые архитектурные формы (сооружения);
- инженерные коммуникации.

Условно разрешенные виды использования:

- размещение рекламных конструкций.

Р-3 - Зоны водных объектов (реки, пруды, озера, водохранилища, пляжи)

Основные виды разрешенного использования:

- пляжи;
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- аквапарки, цирки на воде, аттракционы;
- спортплощадки;
- тренировочные базы, спортивные школы;
- лодочные и спасательные станции;
- общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- пункты первой медицинской помощи;
- киоски, и обслуживания лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли.

Условно разрешенные виды использования:

- парковки;
- инженерные коммуникации;
- размещение рекламных конструкций.

ООТ – ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ

ООТ-1 - Зоны памятников природы. Использование земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются Федеральным законом «Об особо охраняемых природных территориях», федеральным и областным законодательством в области охраны окружающей природной среды.

Основные виды разрешенного использования:

- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- спортплощадки;
- общественные туалеты.

Вспомогательные виды использования:

- пункты первой медицинской помощи;
- площадки для отдыха, детские площадки;
- малые архитектурные формы, в том числе информационные конструкции;
- киоски, и обслуживания лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли.

Условно разрешенные виды использования:

- парковки;
- инженерные коммуникации;
- размещение рекламных конструкций.

ООТ-2 - Зоны территорий объектов культурного наследия. Использование земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются федеральным и областным законодательством в области охраны объектов культурного наследия.

Основные виды разрешенного использования:

- объекты культурного наследия;
- памятники архитектуры и градостроительства.

Вспомогательные виды использования:

- многоквартирные жилые дома;
- многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями;
- объекты торговли;
- промышленные предприятия разного профиля;
- складские помещения;
- объекты здравоохранения;
- объекты начального, среднего и профессионального образования;
- органы государственной власти;
- суды, прокуратуры, отделения полиции;
- мемориальные комплексы;

- офисы;
- пункты первой медицинской помощи;
- площадки для отдыха, детские площадки;
- малые архитектурные формы, в том числе информационные конструкции;
- инженерные коммуникации;

Условно разрешенные виды использования:

- парковки;
- киоски, и обслуживания лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли.

СН – ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СН-1 - Зоны размещения кладбищ.

Основные виды разрешенного использования:

- захоронения (для действующих кладбищ);
- мемориальные комплексы;
- дома траурных обрядов;
- бюро похоронного обслуживания;
- бюро-магазины похоронного обслуживания;
- культовые объекты;
- инженерные коммуникации;
- общественные туалеты;
- парковки;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы и т.д.).

Вспомогательные виды использования:

- захоронения (для закрытых кладбищ);
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- временные торговые объекты;
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

СН-2 - Зоны размещения объектов отходов потребления.

Основные виды разрешенного использования:

- полигоны ТБО;
- полигоны промышленных отходов;
- сборные пункты и мусоросортировочные предприятия;
- предприятия по утилизации отходов;
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
- строения и сооружения для утилизации медицинских и других специальных отходов;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы и т.д.).
- инженерные коммуникации.

Вспомогательные виды использования:

- строения и сооружения, связанные с основным разрешенным видом использования;
- строения для обслуживающего персонала;
- строения для обеспечения допуска и охраны;

Условно разрешенные виды использования:

- автостоянки для временного хранения грузовых и легковых автомобилей.
- рекламные конструкции, информационные щиты.

РТ - ЗОНЫ РЕЗЕРВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Земельные участки, зарезервированные под будущее строительство объектов государственного, муниципального и иного значения. Они включают в себя трассы будущих магистральных автодорог, газопроводы, водопроводы, объекты социальной и инженерной инфраструктуры, жилые дома, объекты общественного использования.

Статья 42. Градостроительные регламенты использования земельных участков и иных объектов недвижимости в границах санитарно - защитных зон, водоохранных зон и зон санитарной охраны (Р-2)

1. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, в соответствии с описанием ограничений по их использованию, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

2. 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;
- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 Новая редакция «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.

3. 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 Новая редакция «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 Новая редакция «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.

4. В границах санитарно-защитных зон разрешается (запрещается):

Виды разрешенного использования:

- 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;
- 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;
- инженерные коммуникации;
- общественные туалеты;
- стоянки, парковки;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы и т.д.).

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

- объекты, предназначенные для постоянного проживания людей;
- дачные и садово-огородные товарищества;
- 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;
- спортивных сооружений;
- зоны отдыха;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения.

Виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных настоящими Правилами:

- объекты торговли и общественного питания;
- гостиницы.

5. В границах водоохраных зон запрещается:

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

6. В границах прибрежных защитных полос, наряду с установленными частью 4 настоящей статьи ограничениями **запрещается:**

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

7. В границах водоохраных 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.

8. За исключением ограничений, указанных в частях 4 и 5 настоящей статьи, правовой режим территорий, попадающих в водоохранные зоны, определяется градостроительными регламентами соответствующих территориальных зон.

9. Зоны санитарной охраны (ЗСО) для источников водоснабжения и водопроводных сооружений устанавливаются в составе трех поясов; для водопроводных сооружений – из первого пояса; для водоводов – санитарно-защитные полосы. Границы ЗСО и мероприятия, проводимые в зонах, уточняются в проекте специализированной организацией и утверждаются в установленном порядке. На данной стадии приводятся общие рекомендации.

10. На территории 1 пояса ЗСО (строгого режима) запрещаются все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации водопровода.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему либо на местные станции очистных сооружений, располагаемые за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса; границы акватории обозначаются предупредительными наземными знаками, буями и т.п.

11. На территории 2 пояса ЗСО запрещается:

- размещение складов ГСМ, ядохимикатов и минеральных удобрений;
- размещение других объектов, которые могут вызывать микробное и химическое загрязнение источников водоснабжения;
- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

12. Границы 2 пояса ЗСО на пересечении дорог, троп и пр. должны быть обозначены столбами со специальными знаками. Населенные пункты, располагаемые в зоне второго пояса, должны благоустраиваться (оборудованы канализацией, организован сбор и утилизация мусора, отвод поверхностного стока и т.д.). Выделение территорий для нового строительства следует регулировать с органами Госсанэпиднадзора.

13. На территории 3 пояса ЗСО запрещается:

- загрязнение промышленными отходами, нефтепродуктами, ядохимикатами.

14. Санитарно-защитные полосы (СЗП) водопроводных сооружений, расположенных за пределами 2 пояса ЗСО источников водоснабжения, должны быть шириной не менее 100 м от ограждений ОНВС-1 и ОНВС-2.

Ширина полосы СЗП для водоводов, проходящих по застроенной территории, рекомендуется не менее 10 м по обе стороны от крайних водоводов.

15. В пределах санитарно-защитных полос запрещается:

размещать объекты, являющиеся источниками загрязнения почвы и грунтовых вод (свалки, кладбища, скотомогильники и т.п.).

Статья 43. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Градостроительные регламенты по параметрам строительства в жилых зонах:

1.1. Ж-1 - Зоны застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

Предельные размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства, предоставляемые в собственность гражданам, составляют от 500 до 1500 кв.м;

Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - до 6 м (или в соответствии со сложившейся линией застройки). Жилые здания следует размещать с отступом от красной линии магистральных улиц – не менее чем на 5 м, от красной линии жилых улиц - не менее чем на 3 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Максимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

от границ соседнего участка до:

основного строения – 3 м;

хозяйственных и прочих строений – 1 м;

постройки для содержания скота и птицы – 4 м.

открытой стоянки – 1м;

отдельно стоящего гаража – 1м;

стволов высокорослых (высотой более 15 м.) деревьев – 4 м.

стволов среднерослых (высотой до 15 м.) деревьев – 2 м.

кустарников – 1м.

Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. Допускается сокращение расстояния по взаимному соглашению собственников соседних земельных участков;

Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

Содержание скота и птицы на участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, допускается на земельных участках площадью не менее 0,1 Га.

При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м и менее от границы с соседним участком, следует скат крыши ориентировать на свой

участок. Допускается уклон крыши к соседнему участку при обязательной организации водостоков и водоотвода от ограждения в сторону своего участка.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников земельных участков.

Допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению.

Коэффициент использования территории – не более 0,67.

Запрещается устройство индивидуальных отстойников за пределами своих участков.

Высота зданий.

Для всех основных строений:

количество надземных этажей – до трех;

высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 10м;

до конька скатной кровли – не более 15 м.

Для всех вспомогательных строений:

высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4м;

до конька скатной кровли – не более 7 м.

Как исключение: шпили, башни, флаштоки – без ограничения.

Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние домовладения:

Требования к ограждениям земельных участков: высота ограждения земельных участков со стороны улиц – до 2 м. Тип ограждения участков со стороны улицы согласовывается с ОАиГ.

По границе с соседними земельными участками ограждения должны быть проветриваемыми (заполнение не более 50%), высотой до 2 метров.

В общем случае ограждение участков может осуществляться по следующему правилу: владелец участка устанавливает забор с правой стороны (относительно фасада здания со стороны улицы) и поровну с соседями по задней стороне участка, при этом столбы и само ограждение устанавливаются со своей стороны. Если дом принадлежит на праве общей долевой собственности нескольким совладельцам и земельный участок находится в их общем пользовании, допускается устройство решетчатых или сетчатых заборов высотой до 2 м при определении внутренних границ пользования.

Сложившаяся индивидуальная жилая застройка, попадающая по генплану в санитарно-защитные зоны от промпредприятий, в будущем по мере износа подлежит сносу.

В настоящее время для зданий, строений и земельных участков индивидуальной жилой застройки предоставляется возможность для оформления их в собственность при условии отказа собственников от нового жилищного строительства на данных участках, а также

без разрешения нового жилищного строительства при форс-мажорных обстоятельствах (после пожара или полного разрушения жилого дома в результате стихийного бедствия).

1.2. Ж-2 Зоны малоэтажной (2-3 эт.) жилой застройки

Размеры земельных участков, максимальные и минимальные параметры застройки в зоне Ж-2 указаны в прилагающихся таблицах №№ 1-4.

Для разрешенных видов жилого строительства:

Таблица 1. Участки для отдельно стоящих жилых домов 2-3 этажей.

Таблица 2. Участки для спаренных жилых домов 2-3 этажей.

Таблица 3. Участки для жилых домов блокированного типа 2-3 этажей.

Таблица 4. Участки для многоквартирных жилых домов 2-3 этажей.

В границах исторической части населенного пункта применяются дополнительные параметры, определенные Органом по охране памятников и изложенные в соответствующем разделе настоящих Правил.

Участки для отдельно стоящих жилых домов 2-3 этажей (Для зоны Ж-2)**Таблица № 1**

1	Минимальная площадь участка	кв.м	300
2	Минимальная глубина переднего двора	м	3
3	Минимальная глубина заднего двора	м	3
4	Минимальная ширина бокового двора	м	3
5	Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями	м	6
6	Максимальный процент застройки участка	%	60
7	Максимальная плотность застройки (количество жилых единиц на гектар)	ед.	33
8	Максимальная высота стен	м	12
9	Максимальная высота здания	м	16
10	Максимальная застраиваемая площадь	кв.м	182
11	Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка	-	1.94

Участки для спаренных жилых домов 2-3 этажей (Для зоны Ж-2)**Таблица № 2**

1	Минимальная площадь участка	кв.м	-
2	Минимальная глубина переднего двора	м	3
3	Минимальная глубина заднего двора	м	3
4	Минимальная ширина бокового двора	м	3
5	Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями	м	6
6	Максимальный процент застройки участка	%	65
7	Максимальная плотность застройки (количество жилых единиц на гектар)	ед.	33
8	Максимальная высота стен	м	12
9	Максимальная высота здания	м	16
10	Максимальная застраиваемая площадь	кв. м	196
11	Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка	-	2.1

Участки для жилых домов блокированного типа в 2-3 этажа (Для зоны Ж-2)

Таблица № 3

1	Минимальная площадь участка	кв.м	300
2	Минимальная глубина переднего двора	м	3
3	Минимальная глубина заднего двора	м	3
4	Минимальная ширина бокового двора	м	1
5	Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями	м	6
6	Максимальный процент застройки участка	%	88
7	Максимальная плотность застройки (количество жилых единиц на гектар)	ед.	33
8	Максимальная высота стен	м	12
9	Максимальная высота здания	м	16
10	Максимальная застраиваемая площадь	кв. м	264
11	Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка	-	2.8

Участки для многоквартирных жилых домов в 2-3 этажа (Для зоны Ж-2)

Таблица № 4

1	Минимальная площадь участка (n - ширина жилой секции)	м	10,5 + n
2	Минимальный отступ от красной линии	м	3
3	Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 -этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4 -этажных зданий)	м	7,5
4	Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 -этажных зданий и 0,5м дополнительно для 4 этажных зданий)	м	8
5	Минимальная суммарная ширина боковых дворов	м	8
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 2-3-этажей и 5 м дополнительно для 4 этажных зданий)	м	15
7	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
8	Максимальная высота здания	м	18
9	Максимальный процент застройки участка	%	42
10	Максимальная плотность застройки (количество жилых единиц на гектар)	ед.	240
11	Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка	-	1.18

Ж-3 - Зоны застройки жилыми домами в сфере действия зон с особыми условиями использования территории (ограничение градостроительной деятельности)

Предельные параметры разрешенного строительства не подлежат ограничению, за исключением требований предъявляемых в связи с нахождением объектов данной территориальной зоны в зонах подтопления, охранных, санитарно-защитных зонах и т.д.

Ж-4 - Зоны застройки многоэтажными (4-5 эт.) жилыми домами.

Минимальная площадь участка жилого многоквартирного дома из расчета 11.7 м² на 1 человека при уплотнении существующей застройки и 7.3 м². на 1 человека в проектируемой застройке.

Вновь возводимые здания размещаются в одну линию (линию застройки) с существующими объектами, по улице, на которую они ориентированы. Отступ от границ участка (красной линии) для определения места размещения зданий/сооружений не менее 5 м. Отступ застройки от границы участка (красных линий) может быть сокращен или увеличен, в зависимости от сложившейся линии застройки.

Коэффициент использования территорий: при уплотнении застройки - 1.04; в проектируемой застройке - 1.54.

Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в первых этажах, выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что вход для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и для автостоянок достаточно места.

Высота зданий: для жилых зданий количество надземных этажей – 2-5; высота от уровня земли до верха кровли - не более 20 м, до конька скатной кровли - не более 24,0 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

Ж-5 - Зоны детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ.

Размер земельного участка устанавливается в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.

Вновь возводимые здания размещаются в одну линию (линию застройки) с существующими объектами, по улице, на которую они ориентированы. Отступ от границ участка (красной линии) для определения места размещения зданий/сооружений не менее 5 м. Отступ застройки от границы участка (красных линий) может быть сокращен или увеличен, в зависимости от сложившейся линии застройки.

Детские дошкольные учреждения и общеобразовательные школы (стены здания) располагаются на расстоянии 25м. до красных линий, до стен жилых домов и до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений – по нормам инсоляции и освещенности;

Предельное количество этажей – в соответствии с проектным решением;

При расположении общеобразовательных учреждений на внутриквартальных проездах с периодическим (нерегулярным) движением автотранспорта минимальный разрыв от границы участка учреждения до проезда 25 м;

Территория участка общеобразовательных учреждений ограждается решетчатым забором металлическим, бетонным, кирпичным высотой не более 1,8 м и полосой зеленых насаждений;

Стоянки транспортных средств следует предусматривать в соответствии с действующими градостроительными нормативами;

Площадь озеленения территории должна составлять не менее 50%. В целях предупреждения возникновения отравления при озеленении участка не проводится посадка деревьев и кустарников с ядовитыми плодами.

Примечание:

В настоящее время территория бывшего детского сада по ул. Родниковская, 20 выкуплена частным лицом под производственный объект (чулочно-носочное производство). Территория бывшего детского сада по ул. Красная Звезда, 2 не функционирует по первоначальному назначению и в настоящее время выкуплена частным лицом под производственный объект (чулочно-носочное производство).

Функционирование вышеперечисленных объектов на данных территориях возможно с соблюдением санитарно-защитных мероприятий без расширения производства и строительства новых сооружений на данных территориях. В перспективе, по мере необходимости (изменение демографической ситуации в сторону увеличения удельного веса детей дошкольного возраста), вышеперечисленные территории детских садов могут быть изъяты, в том числе путем выкупа для муниципальных нужд города.

2. Градостроительные регламенты по параметрам строительства в общественно-деловых зонах:

2.1. ОД-1 - Многофункциональные административно-деловые зоны.

Вновь возводимые здания размещаются в одну линию (линию застройки) с существующими объектами, по улице, на которую они ориентированы. Отступ от границ участка (красной линии) для определения места размещения зданий/сооружений не менее 5 м. Отступ застройки от границы участка (красных линий) может быть сокращен или увеличен, в зависимости от сложившейся линии застройки.

Минимальный размер земельного участка определяется в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.

При проектировании комплексного благоустройства общественно-деловых зон следует обеспечивать: открытость и проницаемость территорий для визуального восприятия, условия для беспрепятственного передвижения населения, включая маломобильные группы, сохранение исторически сложившейся планировочной структуры и масштабности застройки, достижение стилового единства элементов благоустройства с окружающей застройкой.

Ограждение по согласованию с ОАИГс – прозрачное, не выше 2-х м от планировочной отметки земли, на территории общественно-деловых зон допускается устройство лицевых и межевых декоративных решетчатых ограждений высотой до 0,8м. Материал ограждения: металл, кирпич, естественный камень, бетон, дерево.

Этажность – не выше 5 этажей (включая мансардный и цокольный).

Иные параметры принимаются в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

2.2. ОД-2 - Зоны размещения объектов здравоохранения.

Минимальный размер земельного участка определяется в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.

Вновь возводимые здания размещаются в одну линию (линию застройки) с существующими объектами, по улице, на которую они ориентированы. Отступ от границ участка (красной линии) для определения места размещения зданий/сооружений не менее 5 м. Отступ застройки от границы участка (красных линий) может быть сокращен или увеличен, в зависимости от сложившейся линии застройки.

Расстояние между объектом и общественными, промышленными, коммунальными, хозяйственными и другими объектами в соответствии с действующими санитарными, противопожарными и градостроительными нормами.

Этажность – не выше 5 этажей (включая мансардный и цокольный);

Ограждение – не выше 1.8 м от планировочной отметки земли, материал ограждений: металл, кирпич, естественный камень, бетон, дерево;

Площадь озеленения территории должна составлять не менее 30%. В целях предупреждения возникновения отравления при озеленении участка не проводится посадка деревьев и кустарников с ядовитыми плодами.

Иные параметры принимаются в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

2.3. ОД-3 - Зоны размещения объектов науки и образования.

Вновь возводимые здания размещаются в одну линию (линию застройки) с существующими объектами, по улице, на которую они ориентированы. Отступ от границ участка (красной линии) для определения места размещения зданий/сооружений не менее 5 м. Отступ застройки от границы участка (красных линий) может быть сокращен или увеличен, в зависимости от сложившейся линии застройки.

Минимальный/максимальный размер/площадь земельного участка устанавливается в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 50%;

Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения – 50 м; проезжей частью улиц и дорог местного значения – 25 м; в малоэтажной индивидуальной застройке – 10 м;

Высота ограждения участков – не более 1,8 м.

2.4. ОД-4 - Зоны размещения объектов спортивно-зрелищных сооружений.

Минимальный/максимальный размер/площадь земельного участка устанавливается в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 60%;

Спортивные сооружения открытого типа располагать от жилой застройки на следующих расстояниях:

- свыше 500 мест – не менее 300 м;
- от 100 до 500 мест – не менее 100 м;
- до 100 мест – не менее 50 м.

Этажность зданий не подлежит нормированию.

Иные параметры принимаются в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

3. Градостроительные регламенты по параметрам строительства в промышленных зонах, зонах инженерной и транспортной инфраструктур.

3.1. П-1 - Зоны размещения объектов инженерно-коммунальной инфраструктуры, транспорта, оптовой торговли, предприятий и складов V класса опасности (санитарно-защитные зоны – до 50м);

П-2 - Зоны размещения предприятий и складов V-IV классов опасности (санитарно-защитные зоны - до 100 м);

П-3 - Зоны размещения предприятий и складов III класса опасности (санитарно-защитные зоны - до 300м):

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования действующими на территории муниципального образования город Собинка.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

Для индивидуальных гаражей:

От фронтальной границы до основного строения – не менее 1,5м.; От боковых и задней стены основного строения до границ примыкающего земельного участка – не менее 1м.

При строительстве блоков гаражей – задние (стены расположенные напротив ворот)/ боковые стены могут блокироваться друг с другом при этом отступы до границ соседнего земельного участка не устанавливаются.

Для иных объектов: вновь возводимые здания размещаются в одну линию (линию застройки) с существующими объектами, по улице, на которую они ориентированы. Отступ от границ участка (красной линии) для определения места размещения зданий/сооружений не менее 5 м. Отступ застройки от границы участка (красных линий) может быть сокращен или увеличен, в зависимости от сложившейся линии застройки.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений для данной территориальной зоны принимается по проекту планировки с учетом положений нормативов градостроительного проектирования, но не более 15 м, кроме опор линий электропередачи, труб котельных, антенн и антенно-мачтовых сооружений сотовой, радиорелейной, спутниковой, телекоммуникационной и т.д. связи.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 80%.

Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями производственных объектов должны обеспечивать нераспространение пожара на соседние здания, сооружения в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Размещение инженерных сетей на территории производственных объектов следует осуществлять в соответствии с требованиями СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80».

Дизельные электростанции должны быть установлены строго в соответствии с нормами проектирования, которые основаны на действующих ГОСТах, СНиПах, правилах и инструкциях.

Иные параметры устанавливаются в соответствии с требованиями действующих нормативно-технических документов и действующих местных нормативов градостроительного проектирования.

3.2. И-1 - Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры.

Предельные максимальные (или) минимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства не подлежат ограничению в данной зоне.

3.3. Т-1 - Зона автомобильного транспорта, городских магистралей и улиц.

Предельные максимальные (или) минимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства не подлежат ограничению в данной зоне.

4. Градостроительные регламенты по параметрам строительства в зонах сельскохозяйственного использования.

4.1. С-1 - Зоны, занятые объектами дачного хозяйства и коллективного садоводства.

Минимальные и максимальные размеры земельных участков устанавливаются, в соответствии с действующим законодательством.

В случае если законом не предусмотрено ограничение площади земельного участка для данной зоны, устанавливаются следующие ограничения:

для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства составляют до 200,0 га;

для садоводства – от 0,06 га до 0,25 га;

для огородничества - от 0,02 га до 0,25 га;

для животноводства - от 0,06 га до 1,00 га;

для дачного строительства - от 0,10 га до 0,25 га.

Предельное количество этажей – 2.

Минимальный отступ от границ земельного участка до основного строения – не менее 3 м. При сложившейся линии застройки, вновь возводимые здания располагаются по данной линии.

Минимальное расстояние до границ соседнего земельного участка от основного строения и хозяйственных построек – не менее 2 м.

Параметры, ограничивающие застройку (этажность, высоту, отступы от границ земельного участка) на территориях СНТ, СДТ и других товариществ могут быть установлены уставом соответствующих товариществ. В этом случае ограничения установленные правилами не применяются.

5. Градостроительные регламенты по параметрам строительства в зонах рекреационного назначения.

5.1. Р-1 - Зоны общественной зелени в границах населенного пункта (городских лесов, лесопарков, скверов, парков, бульваров, городских садов) разделом.

Предельные максимальные (или) минимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства не подлежат ограничению в данной зоне.

5.2. Р-2 Зоны зеленых насаждений специального назначения (санитарно-защитные зоны)

Предельные максимальные (или) минимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства не подлежат ограничению в данной зоне.

5.3. Р-3 - Зоны водных объектов (реки, пруды, озера, водохранилища, пляжи)

Предельные размеры земельных участков (площадь) устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий и сооружений, за пределами которого запрещено строительство зданий строений сооружений: в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.

Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: 2 этажа.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка ($S_{з.у.застр}/S_{з.у.}$) - в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.

Иные параметры устанавливаются в соответствии с требованиями действующих нормативно-технических документов и действующих местных нормативов градостроительного проектирования.

6. Градостроительные регламенты по параметрам строительства в зоне особо охраняемых территорий.

6.1. ООТ-1 - Зоны памятников природы.

Предельные размеры земельных участков (площадь) устанавливается в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий и сооружений, за пределами которого запрещено строительство зданий строений сооружений: в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.

Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: устанавливается по согласованию с органом, осуществляющим охрану и/или обслуживание особо охраняемой природной территории / памятника природы.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка ($S_{з.у.застр}/S_{з.у.}$) - устанавливается по согласованию с органом, осуществляющим охрану и/или обслуживание особо охраняемой природной территории / памятника природы.

Использование территории осуществляется с соблюдением требований установленных для конкретного памятника природы / особо охраняемой природной территории. В случаях установленных законом необходимо проведение государственной экологической экспертизы проектной документации, государственной экспертизы проектной документации.

6.2. ООТ-2 Зоны территорий объектов культурного наследия.

Предельные размеры земельных участков (площадь) устанавливается в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий и сооружений, за пределами которого запрещено строительство зданий строений сооружений: в соответствии с действующими нормативами

градостроительного проектирования, нормативами в области сохранения объектов культурного наследия.

Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: устанавливается по согласованию с органом, осуществляющим охрану объекта культурного наследия.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка ($S_{з.у.застр}/S_{з.у.}$) - устанавливается по согласованию с органом, осуществляющим охрану объекта культурного наследия.

Использование территории осуществляется с соблюдением требований установленных для конкретного объекта культурного наследия, памятника архитектуры и градостроительства с соблюдением действующего законодательства в области сохранения объектов культурного наследия.

7. Градостроительные регламенты по параметрам строительства в зоне специального назначения.

7.1. СН-1 - Зоны размещения кладбищ.

Предельные размеры земельных участков (площадь) не подлежат ограничению в данной зоне.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий и сооружений, за пределами которого запрещено строительство зданий строений сооружений: в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.

Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка ($S_{з.у.застр}/S_{з.у.}$) - в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.

7.2. СН-2 - Зоны размещения объектов отходов потребления.

Предельные размеры земельных участков (площадь) не подлежат ограничению в данной зоне.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий и сооружений, за пределами которого запрещено строительство зданий строений сооружений: в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.

Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка ($S_{з.у.застр}/S_{з.у.}$) - в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.