администрация ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ШАХУНЬЯ нижегородской области

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И

ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА

ГОРОД ШАХУНЬЯ нижегородской области

**(далее - Правила)**

**УТВЕРЖДЕНЫ**

**РЕШЕНИЕМ СОВЕТА ДЕПУТАТОВ**

**ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

**ГОРОД ШАХУНЬЯ**

**НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ОТ 28 апреля 2017 года № 78-6

**ШАХУНЬЯ**

**2017 год**

Правила землепользования и застройки городского округа город Шахунья (далее - Правила), являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Нижегородской области, а также с учётом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического развития городского округа, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

# Блок А. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЕ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.

# Глава 1. Общие положения.

# Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.

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

**градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно – строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

**территориальное планирование** – планирование развития территории, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

**устойчивое развитие территории** – 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;

**зоны с особыми условиями использования территории** – охранные, санитарно – защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно – бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

**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;

**реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) –** изменения параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема) в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

**линейный объект** - сооружение инженерно-технического обеспечения, транспорта, связи, электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения, характеризующееся линейно протяженной конфигурацией, длина которого несоизмеримо превышает геометрические параметры своего поперечного сечения (ширину, высоту, диаметр).

**реконструкция линейных объектов** – изменения параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменения границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

**капитальный ремонт объектов капитального строительства** **(за исключением объектов линейных объектов)** – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно – технического обеспечения и сетей инженерно – технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

**капитальный ремонт линейных объектов** – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

**инженерные изыскания** – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территории и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно – строительного проектирования;

**саморегулируемые организации в области инженерных изысканий, архитектурно – строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (далее – саморегулируемые организации)** – некоммерческие организации, сведения о которых внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций и которые основаны на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющие инженерные изыскания или осуществляющих архитектурно – строительное проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства;

**объекты федерального значения** – объекты федерального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально – экономическое развитие Российской Федерации. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации областях, определяются Правительством Российской Федерации, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации, определяется Президентом Российской Федерации;

**объекты регионального значения** – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к введенью субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской федерации, и оказывают существенное влияние на социально – экономическое развитие субъекта Российской Федерации. Виды объектов регионального значения подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъектов Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской федерации;

**объекты местного значения** – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально – экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения городского округа, поселения, городского округа подлежащих отображению на схеме территориального планирования городского округа, генеральном плане поселения, генеральном плане городского округа, определяются законом субъекта Российской Федерации;

**парковка (парковочное место)** – специальное обозначение и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся, в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично – дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организации стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения;

**технический заказчик** – физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которое уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнения указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимы для выполнения указанных вводов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно;

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

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

**виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в статьях 44.2-44.10 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

**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 санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно – бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

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

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

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

**градостроительный регламент –** устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны 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;

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

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

**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 городского округа**;**

**индивидуальный жилой дом –** отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей на более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

**застройка жилая малоэтажная ­**- жилая застройка этажностью до 4 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком;

**застройка жилая среднеэтажная ­**- жилая застройка многоквартирными зданиями этажностью от 4 до 5 этажей;

**красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно – кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

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

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

**многоквартирный жилой дом** – жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

**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;

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

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

**прибрежная защитная полоса** – часть водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

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

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

**публичный сервитут** – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

**сервитут –** право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Для собственника недвижимого имущества, в отношении которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

**объекты культурного наследия (памятники истории и культуры)** – (в контексте настоящей работы) – здания и сооружения, захоронения, другие недвижимые объекты или комплексы объектов (с их исторически сложившимися территориями, определяемыми как территории объектов культурного наследия), а также объекты археологического наследия и памятники монументального искусства, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (Государственные списки памятников истории и культуры Нижегородской области по состоянию на 01.01.2000г. вместе с дополнением по состоянию на 01.01.2002г.) и в Список вновь выявленных памятников истории и культуры Нижегородской области по состоянию на 01.01.2002г. Объектами культурного наследия могут являться **памятники, ансамбли, достопримечательные места;**

**охранная зона объекта культурного наследия** – территории, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия - пункт 2, статьи 34 № 73-ФЗ;

**территория объекта культурного наследия** – «участок, исторически принадлежавший объекту культурного наследия, связанный с ним функционально и художественно, сложившийся в ходе его бытования» - Глава 2 Проекта положения о зонах охраны объектов культурного наследия. М., 2003г;

**объединенная охранная зона объектов культурного наследия** – «охранная зона, охватывающая своими границами несколько (группу) объектов культурного наследия, близко расположенных и не связанных между собой» – пункт 4.1.3 Инструкции по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР, 1986г.;

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

**разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;

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

**собственники земельных участков** – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

**землевладельцы** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

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

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

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

**территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

**технический регламент** – документ, который принят международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированном в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

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

# Статья 2. Основания введения и назначение Правил

1. Настоящие Правила, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, вводят в городском округе город Шахунья систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах округа на территориальные зоны, с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах, условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершенных строительством объектов и их последующего использования.
2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:
   * обеспечение условий для реализации планов и программ развития городской территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;
   * установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;
   * создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования в соответствии с градостроительными регламентами;
   * обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития городского округа, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
   * обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.
3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:
   * проведению градостроительного зонирования территории городского округа и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
   * разделению территории городского округа на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организацией территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
   * предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам;
   * подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
   * предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
   * контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
   * предоставлению разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков, объектов капитального строительства;
   * предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
   * изменению видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства;

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

1. Настоящие Правила применяются наряду с:
   * техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей среды.

## Статья 3. Субъекты и объекты градостроительных отношений.

1. Объектами градостроительных отношений в городском округе город Шахунья Нижегородской области является его территория в границах, установленных Законом Нижегородской области от 16.11.2005 г. №184-З «Об административно-территориальном устройстве Нижегородской области», а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на его территории.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории городского округа город Шахунья Нижегородской области являются:

а) органы государственной власти и органы местного самоуправления;

б) физические и юридические лица, а также индивидуальные предприниматели.

# Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Администрация городского округа город Шахунья обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

* + публикации Правил и открытой продажи их копий;
  + помещения Правил в сети «Интернет»;
  + создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в администрации городского округа города Шахунья;
  + предоставления органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

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

# Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил, нормативные правовые акты городского округа город Шахунья по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.
3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:
   * имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 44.1-44.8 настоящих Правил);
   * имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 44.1-44.8 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статьи 45 настоящих Правил;
   * имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьей 44.1-44.8 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

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

1. Правовым актом главы администрации городского округа города Шахунья может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карт градостроительного зонирования, статья 42 и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

# Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам.

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 5, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключения составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

1. 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.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем недвижимости, указанных в подпунктах 1,2 части 3 статьи 5 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности – экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайной ситуации, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 5 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

## Глава 3. Регулирование землепользования и застройки органами государственной власти Нижегородской области, органами местного самоуправления.

## Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности.

1. К полномочиям органов местного самоуправления городского округа город Шахунья Нижегородской области в области градостроительной деятельности относятся:

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений, если иное не установлено законами и нормативно-правовыми актами Нижегородской области.

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования городского округа город Шахунья Нижегородской области;

3) утверждение правил землепользования и застройки городского округа город Шахунья Нижегородской области, если иное не установлено законами и нормативно-правовыми актами Нижегородской области.

4) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования городского округа город Шахунья Нижегородской области документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации, если иное не установлено законами и нормативно-правовыми актами Нижегородской области.

5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа город Шахунья Нижегородской области, если иное не установлено законами и нормативно-правовыми актами Нижегородской области.

6) принятие решений о развитии застроенных территорий, если иное не установлено законами и нормативно-правовыми актами Нижегородской области.

7) проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

8) разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городского округа город Шахунья Нижегородской области, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа город Шахунья Нижегородской области, программ комплексного развития социальной инфраструктуры городского округа город Шахунья Нижегородской области.

# Статья 8. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки при администрации городского округа города Шахунья

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского округа город Шахунья (далее – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом при администрации городского округа город Шахунья и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

2. В состав Комиссии с правом решающего голоса входит равное число депутатов и должностных лиц администрации городского округа город Шахунья.

3. Комиссия:

- обеспечивает рассмотрение заявлений о внесении изменений в Правила согласно порядка, установленного Градостроительным кодексом Российской Федерации и главой 10 настоящих Правил;

- обеспечивает рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- обеспечивает рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- организует проведение публичных слушаний в случае и порядке, определённых Градостроительным кодексом и настоящими Правилами;

- подготавливает заключение о результатах публичных слушаний;

- обеспечивает подготовку и публикацию информационных сообщений о проведении публичных слушаний по вопросам определённым в главе 7 настоящих Правил.

# Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

1. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

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

2) иные уполномоченные органы.

1. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

- по запросу Комиссии предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

- участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

1. Функции Отдела архитектуры и капитального строительства администрации городского округа город Шахунья (далее ОА и КС администрации городского округа город Шахунья):

- организует процесс подготовки и утверждения правил землепользования и застройки;

- участвует в работе Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

- участвует в организации и проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки, вопросу о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, вопросу о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, вопросу изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки;

- обеспечивает подготовку муниципального правового акта о порядке подготовки документации по планировке территории и представляет его на утверждение;

- осуществляет координацию работ и обеспечивает подготовку и согласование документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения, оказывает содействие ее разработчикам при получении исходных данных для проектирования, в согласовании такой документации с исполнительными органами государственной власти Нижегородской области;

- принимает решения о подготовке документации по планировке территории городского округа город Шахунья;

- осуществляет проверку подготовленной документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;

- участвует в согласовании схем и проектов развития инженерной, транспортной, социальной инфраструктур и благоустройства;

- участвует в процессе формирования земельных участков (их градостроительной подготовке) в целях предоставления их для строительства, в подготовке торгов (конкурсов, аукционов) на приобретение прав собственности или аренды на земельные участки;

- подготавливает предложения о внесении при необходимости изменений в документы территориального планирования, правил землепользования и застройки городского округа город Шахунья;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об ОА и КС администрации городского округа город Шахунья.

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

- организация и координация разработки проектов планов и программ развития городского округа, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;

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

- подготовка и обеспечение реализации экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально – экономическое развитие городского округа и обеспечение его жизнедеятельности;

- разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики городского округа город Шахунья;

- обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально – бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории городского округа;

- разработка и обеспечение реализации муниципальных программ, строительства объектов местного значения;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики городского округа город Шахунья.

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

- предоставление по запросу Комиссии заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;

- участие в реализации земельной политики округа, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

- обеспечение и организация проведения торгов, аукционов, конкурсов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных, в том числе, посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;

- согласование решений о предоставлении и резервировании земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;

- принятие решений об изъятия земельных участков для муниципальных нужд, в том числе для размещения объектов местного значения. Размер возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд, рыночная стоимость земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и передаваемых в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, рыночная стоимость прав, на которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, взамен изымаемых земельных участков, определяются в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=7B8205023AFB8ABD09B7C89DC4DDDC5A60EA24FC706C310B2E7D8D6B51D5OEF) от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с учетом особенностей, установленных статьей 56.8 Земельного кодекса РФ;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области управления имуществом и земельными ресурсами.

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

- подготовка проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, предложений по внесению изменений в Правила;

- подготовка правовых заключений на проекты федеральных законов, нормативных и иных правовых актов Нижегородской области, органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки;

- обеспечение правовой информацией структурных подразделений администрации городского округа город Шахунья по вопросам землепользования и застройки;

- предоставление Комиссии заключений по вопросам ее деятельности;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы.

# 

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

# Статья 10. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции.

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

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

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3.4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

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

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

- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются физическим и юридическим лицами на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными государственными, муниципальными органами.

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

4. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учёта прав собственности смежно-расположенных зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путём выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определённом настоящими Правилами.

5. В соответствии с пунктом 10 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, указанными в статье 3.1 данного Федерального закона осуществляется после регистрации прав собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими.

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов.

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

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

7. Из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки.

8. Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства и сформирован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:

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

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

Копии указанных и иных документов комплектуются в виде пакета документов, который предоставляется лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки путем участия в торгах, проводимых администрацией городского округа город Шахунья в установленном в соответствии с земельным законодательством порядке.

9. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами (статьи 21, 22), иными нормативными правовыми актами городского округа города Шахунья;

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

10. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется градостроительным законодательством и в соответствии со статьями 21, 22 настоящих Правил.

Содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, в соответствии с которым форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

Утвержденный главой администрации городского округа город Шахунья в составе проекта планировки, проекта межевания градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность.

Утвержденные главой администрации городского округа город Шахунья градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним – статьями 32, 33 настоящих Правил.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством статьей 20 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа города Шахунья.

11. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава государственных, муниципальных земель земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

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

- администрации городского округа город Шахунья;

- физических и юридических лиц***.***

В случае если физическое, юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по градостроительной подготовке земельного участка, не стало участником или победителем торгов (аукционов, конкурсов), указанному лицу компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрации городского округа город Шахунья победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется нормативным правовым актом органов местного самоуправления с учетом положения, согласно которому величина залога, предоставляемого участниками торгов, как правило, не должна быть меньше величины затрат, направленных на градостроительную подготовку и формирование земельного участка.

# Статья 11. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель

Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательствами, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа город Шахунья применительно к случаям:

1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, администрации городского округа город Шахунья – в порядке, определенном статьями 12, 13 настоящих Правил;

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

* + для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, администрации городского округа город Шахунья - в порядке, определенном статьями 14, 15 настоящих Правил;
  + для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, администрации городского округа город Шахунья – в порядке, определенном статьей 18 настоящих Правил.

3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по

инициативе заявителей, администрации городского округа город Шахунья – в порядке, определенном статьями 16, 17 настоящих Правил.

4) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения – в порядке, определенном статьей 19 настоящих Правил.

# Статья 12. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей

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

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом администрации городского округа города Шахунья.

В прилагаемых к заявлению материалах:

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

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

- содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение главе администрации городского округа город Шахунья проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленной ОА и КС администрации городского округа город Шахунья исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

1. Заявление регистрируется в день его поступления и ОА и КС администрации городского округа город Шахунья подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

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

2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

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

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

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

1. Заявитель может обеспечить подготовку исходной документации, указанной в части 2 настоящей статьи, путем:

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное;

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

По результатам работ по подготовке исходной информации, подрядчик (подрядчики) предоставляет (предоставляют) заявителю (техническому заказчику):

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1: 500 или ином масштабе, определенном ОА и КС администрации городского округа город Шахунья;

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

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектов инженерно – технического обеспечения, полученную подрядчиком от организаций, ответственных за содержание систем инженерно – технического обеспечения;

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

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

1. Заявитель (технический заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания – в соответствии с заключением ОА и КС администрации городского округа город Шахунья, принятом в порядке, определенном частью 2 настоящей статьи).
2. На основании решения администрации городского округа город Шахунья заявитель осуществляет подготовку документации по планировке территории.
3. Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе  проекта межевания, подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном статьей 27 настоящих Правил.
4. По завершении действий, указанных в части 6 настоящей статьи, ОА и КС администрации городского округа город Шахунья подготавливает и направляет Главе администрации городского округа города Шахунья комплект документов и заключение:

- о соответствии представленной документации и проекта градостроительного плана установленным требованиям нормативно - правовых актов, нормативно – технической документами и при этом не ущемляют прав третьих лиц;

- материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии.

Глава администрации городского округа город Шахунья принимает нормативный правовой акт, содержащий: решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка, (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации.

1. Уполномоченный орган администрации городского округа город Шахунья в соответствии с законодательством, статьей 24 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Городского округа город Шахунья обеспечивает:

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

- проведение торгов;

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

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

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

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

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

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

Примерные формы договоров купли – продажи, аренды земельных участков, предоставляемых по результатам торгов, утверждаются главой администрации городского округа город Шахунья.

1. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством, статьями 32 – 35 настоящих Правил, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.
2. Предоставление земельного участка, с предварительным согласованием места размещения, осуществляется в порядке ст. 31 земельного кодекса Российской Федерации.

# Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации городского округа город Шахунья

1. Администрация городского округа город Шахунья обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.
2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы;

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

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

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

1. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемым между администрацией городского округа и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории является:

- решение администрации городского округа город Шахунья о способе действий по планировке территории – посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания

- задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;

- исходные данные в составе, определенном частью 4 статьи 12 настоящих Правил, передаваемые ОА и КС администрации городского округа город Шахунья подрядчику по договору.

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

- получает согласование администрации городского округа город Шахунья подготовленного в составе документации по планировке территории проекта градостроительного плана земельного участка;

- совместно с администрацией городского округа город Шахунья обеспечивает согласование документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определены законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами;

1. Уполномоченный орган

- направляет Главе городского округа город Шахунья акт приемки работ в случае соответствия содержания, объема и качества работ условиям договора;

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

1. Глава городского округа город Шахунья утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительные планы земельных участков) в составе такой документации, либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации и направлении ее на доработку. Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

- о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ, обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка с определением уполномоченного органа, ответственного за обеспечение проведения указанных работ и предельного срока на их выполнение;

1. Уполномоченный орган администрации городского округа город Шахунья в соответствии с земельным законодательством, статьями 23, 24 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает формирование земельного участка на основе проекта планировки.

# Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, сооружений, строений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.
2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- подготовки и предоставления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

1. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом, на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 32 – 35 настоящих Правил.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости:

1) на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков, в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 32 – 35 настоящих Правил;

2) на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путём их объединения, разделения) при условии:

а) получения утверждённых градостроительных планов земельных участков главой администрации городского округа город Шахунья;

б) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земельного участка.

# 

# Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления городского округа город Шахунья.

1. Порядок развития застроенных территорий установлен статьями 46.1 - 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявить инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях, путем подготовки и предоставления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила, в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе, в форме проектов планировки соответствующей территории.
3. Органы местного самоуправления городского округа город Шахунья могут проявить инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:
   * выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях;
   * реализации самостоятельной инициативы.

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

1. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.
2. Решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления по инициативе органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).
3. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:
   * многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
   * многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.
4. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, установленному настоящими Правилами.
5. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в частях 6 и 7 настоящей статьи.
6. В решении о развитии застроенной территории должны быть определены ее местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.
7. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории в соответствии со статьей 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
8. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность, на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым органом местного самоуправления заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.
9. Договор заключается органом местного самоуправления с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор.
10. Лицо, заключившее договор о развитии застроенной территории обязано:
    * подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии - в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры);
    * приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;
    * выплатить возмещение за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления, принятого в соответствии с жилищным законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома;
    * осуществить строительство на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории.
11. Орган местного самоуправления обязан:
    * утвердить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии - в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры);
    * принять в установленном порядке решение об изъятии путем выплаты возмещения за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома;
    * предоставить указанному лицу без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность, на которые не разграничена (если распоряжение такими земельными участками осуществляется органом местного самоуправления) и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам.

# Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков для строительства линейных объектов.

1. Порядок строительства линейных объектов регламентируется градостроительным и земельным законодательством Российской Федерации.

2. Выдача разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию линейного объекта осуществляется на основании проекта планировки и проекта межевания территории в соответствии со ст.33 настоящих Правил.

3. Предоставление градостроительного плана земельного участка для размещения линейного объекта не требуется.

4. В случае если разработка проектной документации линейного объекта осуществлялась на основании градостроительного плана земельного участка, выданного до 20 марта 2011 года, то для выдачи разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию должен предоставляться градостроительный план земельного участка. При этом разработка проектов планировки и межевания территории и их предоставление для получения указанных разрешений не требуется.

5. Истребование при выдаче разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию градостроительного плана земельного участка или проекта планировки и межевания территории осуществляется с целью проверки уполномоченным органом соответствия проектной документации объекта исходному документу, на основании которого разрабатывалась такая проектная документация.

# Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе администрации городского округа город Шахунья.

1. Администрация городского округа город Шахунья участвует в подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно – технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых в ответ на инициативу заявителей, предъявленную и реализуемую в порядке статьи 16 настоящих Правил;
2. ОА и КС администрации городского округа город Шахунья в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана городского округа город Шахунья, настоящих Правил может:

- подготавливать: а) проекты планов земельных участков с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов), применительно к которым планируется проведение аукционов по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства; б) комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения указанных аукционов;

- обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.

1. После подготовки комплекта материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукционов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные статьей 16 настоящих Правил.

# Статья 18. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также администрации городского округа город Шахунья.

* + 1. Выделение, посредством градостроительной подготовки, земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов и иных целей осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и, в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа город Шахунья.
    2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».
    3. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов и в иных целях может осуществляться по инициативе:
  + заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства – в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 12 настоящих Правил;
  + администрации городского округа город Шахунья, которая обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства – в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 13 настоящих Правил;
  + собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из использования расположенных на них многоквартирных домов в порядке, определенном в соответствии с законодательством частью 4 данной статьи настоящих Правил;
    1. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить посредством градостроительной подготовки из неразделенной территории земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов, могут обеспечивать подготовку для утверждения главой администрации городского округа город Шахунья, проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания путем действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно или действий, которые обеспечиваются этими лицами – в порядке, определенном данной частью настоящей статьи Правил.

При подготовке проекта межевания должны учитываться требования градостроительного законодательства:

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

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

- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно – технических коммуникаций и объектов, достигаемая, путем фиксации в проекте градостроительного плана земельного участка, границ зон действия публичных сервитутов**;**

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

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

Проекты межевания территорий подлежат согласованию:

- ОА и КС администрации городского округа город Шахунья – в части соответствия:

а) техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам – на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов);

б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;

в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

г.) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

д.) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов, микрорайонов, их частей неделимыми – в соответствующих случаях;

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

Согласование границ земельных участков с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты межевания земельных участков. В случае не достижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по подготовке правил землепользования и застройки, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке статьи 27 настоящих Правил.

Предметом согласования является соблюдение прав жителей существующих жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в проекте межевания:

а) границ земельных участков;

б) при необходимости – границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных сервитутов.

Утвержденный проект межевания земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством землеустроительных работ;

* + 1. Администрация городского округа город Шахунья может, по своей инициативе, обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденных главой администрации муниципального образования;

- решения главы администрации городского округа, принятого на основании обращения Комиссией применительно к соответствующей застроенной территории, подлежащей межеванию;

Уполномоченный орган обеспечивает реализацию инициатив администрации муниципального образования в части межевания, застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем:

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

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

# Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для установки некапитальных (временных) объектов предназначенных для обслуживания населения обладает:

- уполномоченный орган – применительно к территориям общего пользования местного значения;

1. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории, утверждаемыми главой администрации городского округа город Шахунья.
2. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на конкурсах исключительно в краткосрочную аренду.

# Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно – технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения (далее – технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.
2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство или реконструкция существующих объектов и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается ОА и КС администрации городского округа город Шахунья, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

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

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

- администрации- в случаях подготовки по инициативе администрации городского округа город Шахунья земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

- администрации- в случаях подготовки по инициативе администрации городского округа город Шахунья земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления по актам выбора земельного участка с предварительным согласованием места размещения сформированных земельных участков для строительства линий электропередач и трансформаторных подстанций;

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

1. Органы местного самоуправления городского округа город Шахунья обладают правами контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно – технического обеспечения, в части содержания предоставленных ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения.
2. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа.

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

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

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

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

Администрация в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором:

* оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;
* оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, проживающих или имеющих объекты недвижимости на смежно-расположенных земельных участках (включая представление рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон ограничений на смежно-расположенные земельные участки).

В случае направления положительного заключения:

* лица, указанные в пункте 1 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении администрации рекомендации при подготовке пакета документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в пункте 1 данной части настоящей статьи и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения, имеют право оспорить заключение администрации в судебном порядке.

1. Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда рассматриваются вопросы:

1) о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости – в порядке, определенном частями 7, 8 настоящей статьи;

2) о создании новых, или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно – технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости – в порядке, определенном частью 9 настоящей статьи.

1. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросом о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно – технического обеспечения.

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

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

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

* состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения;
* предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;
* порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;
* ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

8. В порядке и сроки, определенными нормативным правовым актом, указанным в части 7 настоящей статьи (о порядке предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения), обеспечивается подготовка, согласование и предоставление заявителю технических условий.

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

Торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством и иными нормативными правовыми актами.

# Статья 201. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского округа город Шахунья осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского округа город Шахунья может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, в том случае, если применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования.

3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

4. Право на изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

# Глава 5. Подготовка документации по планировке территории.

# Статья 21. Общие положения о планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Нижегородской области, настоящими Правилами.
2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

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

1. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются администрацией городского округа город Шахунья с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей;

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

а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

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

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

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

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

б) границы зон действия публичных сервитутов,

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

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектом планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на своих участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

1. Состав, порядок подготовки, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Документация по планировке территории, посредством которой производится формирование границ земельных участков, является основанием для установления границ земельных участков, в соответствии с земельным законодательством.
2. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, подготовка документации по планировке территории не требуется.
3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, а также осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.
4. В случае если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах таких земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

# Статья 22. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.
2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

1. В градостроительных планах земельных участков:

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

1. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

* подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
* выдачи разрешений на строительство;
* выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

# Глава 6. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель

# Статья 23. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков

* + 1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа.
    2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям предоставления:

1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов – пункт 1 статьи 24 настоящих Правил;

2) прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями) – пункт 2 статьи 24 настоящих Правил;

3) прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися – пункт 3 статьи 24 настоящих Правил;

4) земельных участков, прав аренды земельных участков после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями конкурсов на право реконструкции застроенных территорий и строительства на свободных от застройки территориях – пункт 4 статьи 24 настоящих Правил;

5) прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися – пункт 5 статьи 24 настоящих Правил.

# Статья 24. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям

1. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных домов прав общей долевой собственности на сформированные в порядке статьи 18 настоящих Правил, земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательствами.
2. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков для использования зданий, строений, сооружений определяется земельным законодательством.
3. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 12, 13 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа город Шахунья. Права на сформированные (в порядке статей 12, 13 настоящих Правил) из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах - аукционах, конкурсах.
4. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 14 – 17 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа город Шахунья.
5. Порядок предоставления прав аренды земельных участков выделенных в порядке статьи 19 настоящих Правил из состава земель общего пользования для возведения временных объектов для обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами местного самоуправления городского округа город Шахунья.

# Глава 7. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

# Статья 25. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Нижегородской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.
2. Публичные слушания проводятся с целью:

* предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;
* информирования общественности и обеспечения прав участия граждан в принятии решений администрацией городского округа город Шахунья по вопросам землепользования и застройки.

Публичные слушания проводятся комиссией по подготовке Правил землепользования и застройки в порядке, определяемом Положением о Комиссии в следующих случаях:

1) при подготовке проекта правил землепользования и застройки;

2) при внесении изменений в правила землепользования и застройки;

3) при подготовке документации по планировке территорий;

4) при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

5) при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.
2. Сроки проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, исчисляемые со дня оповещения жителей городского о времени и месте их проведения до дня опубликования (обнародования) заключения о результатах публичных слушаний, составляют:

по проекту правил землепользования и застройки – не менее двух и не более четырёх месяцев; в случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны – не более одного месяца; по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства –  
один месяц; по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – один месяц; по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий, подготавливаемых в составе документации по планировке территории – не менее одного месяца и не более трёх месяцев.

1. Акт о назначении публичных слушаний, а также оповещение о предстоящих публичных слушаниях подлежат официальному опубликованию. В акте о назначении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности устанавливаются границы территории, в пределах которой проводятся публичные слушания (по вопросу внесения в правила землепользования застройки изменений, связанных с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства), либо указывается территориальная зона, в пределах которой проводятся публичные слушания (в случае проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства).
2. Комиссия публикует оповещение о предстоящих публичных слушаниях не позднее двух недель до его проведения. Оповещение дается в следующих формах:

* публикации в местных газетах;
* объявления по радио и /или телевидению;
* объявления на официальном сайте администрации городского округа город Шахунья;
* вывешивание объявлений в зданиях администрации и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать:

* характер обсуждаемого вопроса;
* дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.);
* дата, время, и место проведения публичных слушаний.

Комиссия не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичных слушаний посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичных слушаний.

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

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

1. Публичные слушания, проводимые Комиссией, могут назначаться на рабочие и выходные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся. В рабочие дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.
2. По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его главе администрации городского округа город Шахунья. Заключение подлежит опубликованию в средствах массовой информации.

# Статья 26. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1.Разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства предоставляются по итогам публичных слушаний в случаях:

* градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;
* подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;
* использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

2. Для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства правообладатели указанных земельных участков, объектов капитального строительства направляют заявление в администрацию городского округа город Шахунья. К заявлению прилагаются:

1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (для физических лиц);

2) копия свидетельства о регистрации юридического лица (для юридических лиц);

3) копия правоустанавливающего документа на земельный участок;

4) копии правоустанавливающих документов на объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке;

5) копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица (в случае обращения представителя заявителя);

6) схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.) в масштабе 1:500;

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

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Нижегородской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами.

4. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования администрация городского округа осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и не позднее 14 дней после проведения публичных слушаний направляет их в администрацию городского округа город Шахунья.

6. На основании указанных рекомендаций глава администрации городского округа город Шахунья в течение 7 календарных 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 местной газете и размещается на официальном сайте администрации городского округа город Шахунья.

7. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

8. Правообладатели земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и (или) иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

10. Заявление на получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляется в администрацию городского округа и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

1) соблюдают требования технических регламентов (санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные и иные требования);

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

11. К заявлению прилагаются:

1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (для физических лиц);

2) копия свидетельства о регистрации юридического лица (для юридических лиц);

3) копия правоустанавливающего документа на земельный участок;

4) копии правоустанавливающих документов на объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке;

5) копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица (в случае обращения представителя заявителя);

6) схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.) в масштабе 1:500, разработанная проектной организацией, являющейся членом саморегулируемой организации и имеющей свидетельство о допуске к определенным видам работ, подтверждающая соответствие отклонений от предельного параметра разрешенного строительства техническим регламентам (санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные и иные требования);

7) общая информация о планируемых отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.п.).

12. Администрация городского округа город Шахунья организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители 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 за 7 календарных дней до дня проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

13. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

14. Комиссия подготавливает и направляет главе администрации городского округа город Шахунья рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 14 календарных дней после их проведения.

15. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой администрации городского округа город Шахунья в течение 7 календарных дней после поступления рекомендаций Комиссии.

# Статья 27. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы администрации городского округа город Шахунья, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

2. Публичные слушания организует и проводит Комиссия.

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

* проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
* обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
* проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
* иные лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

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

* документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выплаты возмещения, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выплаты возмещения за земельные участки и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;
* требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выплаты возмещения, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;
* градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;
* техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно – технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;
* требованиям в части того, что: а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади определенной на основе нормативов действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов); б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;
* требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;
* иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

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

4. Технический заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичных слушаний.

Комиссия в течение 7 дней со дня поступления ходатайства обеспечивает подготовку акта о назначении публичных слушаний и информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

* информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов решаемых посредством этой документации;
* дата, время и место проведения публичных слушаний, телефон лица ответственного за их проведение;
* дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда рассматриваются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выплаты возмещения, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящих публичных слушаниях.

Срок и порядок проведения публичных слушаний установлен в статье 25 настоящих Правил.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

Глава администрации городского округа город Шахунья с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение:

* об утверждении документации по планировке территории;
* об отклонении документации по планировке территории и направлении ее на доработку.

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

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

# Глава 8. Положение об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установления публичных сервитутов.

# Статья 28. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.

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

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

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

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 путем выплаты возмещения соответствующих земельных участков или их частей.

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

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

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

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

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

# Статья 29. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется земельным законодательством

Порядок подготовка оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Нижегородской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа город Шахунья.

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

* документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных и муниципальных нужд);
* проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

1. В соответствии с градостроительным законодательством:

* со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планирования и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд:
* собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

1. Принимаемый по основаниям, определенным законодательством, акт о резервировании должен содержать:

* обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных и муниципальных нужд;
* подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выплаты возмещения в соответствии с законодательством;
* обоснование отсутствие других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;
* карту, отображающую границы зон резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
* перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

1. В соответствии с законодательством, акт о резервировании должен предусматривать:

* срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
* выплату возмещения за зарезервированные земельные участки по истечении срока резервирования;
* компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения о выплате возмещения по завершении срока резервирования.

# Статья 30. Условия установления публичных сервитутов

* 1. Органы местного самоуправления городского округа город Шахунья имеют право устанавливать, применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты – ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно – технического обеспечения (линий электросвязи, водо – и газопроводов, канализации и т.д.), иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.
  2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.
  3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами.

# Глава 9. Строительные изменения недвижимости

# Статья 31. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.

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

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 33 настоящих Правил. Исключения составляют случаи определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним – частью 3 настоящей статьи.

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

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

1. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительством на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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

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

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

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

6) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Нижегородской области о градостроительной деятельности разрешения на строительство не требуется.

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

Кроме того, не требуется также разрешения на строительство в случае изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости при одновременном наличии следующих условий:

* выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статей 44.1 – 44.8 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);
* планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно – эпидемиологической и т.д.).

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

1. Разрешение на строительство предоставляется в порядке определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 33 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в части 3 настоящей статьи.

# Статья 32. Подготовка проектной документации

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

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

* 1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.
  2. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.
  3. Проектная документация подготавливается на основании договоров заключаемых между застройщиками (техническими заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье – исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно – строительное проектирование.

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

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

* 1. В случае если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик обязан предоставить такому лицу:

1) градостроительный план земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

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

Не допускается подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

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

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

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

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

1. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно – технического обеспечения без взимания платы в течение 14 дней по запросу администрации или правообладателей земельных участков.

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

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

В соответствии с градостроительным кодексом Российской Федерации порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

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

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

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

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

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объёмно-планировочные решения;

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

6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

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

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

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

11) требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства;

12) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счёт средств соответствующих бюджетов;

13) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащённости зданий, строений, сооружений приборами учёта используемых энергетических ресурсов;

14) иная документация в случаях предусмотренных федеральными законами;

15) подготовка проектной документации по инициативе застройщика или технического заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объекта капитального строительства;

16) в случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства осуществляется подготовка отдельных разделов проектной документации на основании задания застройщика или технического заказчика в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, состав и требования к содержанию разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

1. Проектная документация, разрабатывается в соответствии с:

* градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
* техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно – техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);
* результатами инженерных изысканий;
* техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения (в случае если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

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

# Статья 33. Выдача разрешения на строительство

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

2. В границах городского округа город Шахунья разрешение на строительство выдаётся уполномоченным органом

Исключениями являются случаи определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

* на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования находящихся в муниципальной собственности и линейных объектов, расположенных на земельных участках находящихся в муниципальной собственности);
* которые определены для размещения объектов капитального строительства необходимых для реализации нужд Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, для которых допускается изъятие, в том числе путем выплаты возмещения, земельных участков.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной или негосударственной экспертизе, за исключением:

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

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

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

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

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

Застройщик или технический заказчик либо осуществляющие на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Изложение соответствующего правового акта Правительства Российской Федерации может включаться в приложение к настоящим Правилам.

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

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

* пояснительная записка;
* схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений, проездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;
* схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий утвержденных
* градостроительной документацией по планировке территории – применительно к линейным объектам;
* схемы, отображающие архитектурные решения;
* сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно – технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения;
* проект организации строительства;
* проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы – применительно к проектной документации объектов предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случаях, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 26 настоящих Правил);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случаях реконструкции такого объекта.

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

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

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

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

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

7. Администрация городского округа город Шахунья в течение 7 рабочих дней со дня со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

* проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;
* проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
* выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

8. Администрация городского округа город Шахунья по заявлению застройщика может выдавать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

10. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

11. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения решения на строительство обязан безвозмездно передать в администрацию муниципального района один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

13. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на 10 лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен администрацией муниципального района по заявлению застройщика поданного не менее чем за 60 дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

14. Срок действия разрешения на строительство при переходе прав на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется за исключением случаев, предусмотренных частью 21.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

15. Разрешение на строительство объектов недвижимости составляющих государственную тайну выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

# Статья 34. Строительство, реконструкция

Лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию, капитальный ремонт могут являться застройщик либо привлекаемые застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее – лица осуществляющие строительство).

* 1. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановлении более чем на шесть месяцев застройщик или технический заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.
  2. Индивидуальный предприниматель или юридическое лицо вправе выполнять работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, при наличии выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким работам.
  3. В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также – органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

5) положительное заключение экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит экспертизе.

* 1. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или технического заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда. Лицо, осуществляющее строительство также обязано обеспечить доступ на территорию, на которой осуществляется строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства представителей застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.
  2. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или техническим заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
  3. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.
  4. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

- государственный строительный надзор применительно к объектам, указанным, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 8 настоящей статьи;

* строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства – в соответствии с законодательством и в порядке части 11 настоящей статьи.

9. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполненных работ в процессе строительства, реконструкции капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

10. В границах городского округа город Шахунья государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Нижегородской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора за строительством, реконструкцией, иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

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

По результатам проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или техническому заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию требования, которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

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

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

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

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

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

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

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

# Статья 35. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

* 1. По завершении работ предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:
* оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;
* комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;
* комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;
* паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно – эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;
* паспорта на установленное оборудование;
* общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;
* журнал авторского надзора представителей организации подготовившей проектную документацию – в случаях ведения такого журнала;
* акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;
* предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;
* заключения организаций ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно – технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструируемого объекта к этим сетям;
* иные предусмотренные законодательством и договором документы.

1. Застройщик (технический заказчик):

* проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;
* проверяет качество объекта – соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ, опробований и испытаний инженерных систем объекта, индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования)
* пробного выпуска продукции, испытания строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);
* подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

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

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

1. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в администрацию городского округа город Шахунья, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

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

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

3) разрешение на строительство;

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

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

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащённости объекта капитального строительства приборами учёта используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

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

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требований технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащённости объекта капитального строительства приборами учёта используемых энергетических ресурсов, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ,

1. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение 7 рабочих дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.
2. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

* отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи;
* несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
* несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
* несоответствие параметров построенного, реконструированного, объекта капитального строительства проектной документации.

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

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

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

1. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.
2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений, в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

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

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

# Глава 10. Внесение изменений в правила землепользования и застройки

# Статья 36. Действия Правил по отношению к генеральному плану городского округа город Шахунья, документации по планировке территории

1. Правила разработаны на основе генерального плана городского округа город Шахунья и не должны ему противоречить. В случае внесения изменений в генеральный план, соответствующие изменения должны быть внесены в настоящие Правила.

2. Документация по планировке территорий, разработанная на основе генерального плана городского округа город Шахунья, настоящих Правил, не должна им противоречить.

3. Ранее разработанная и нереализованная документация по планировке территорий городского округа город Шахунья может быть использована в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Подготовленная новая документация по планировке территории, утвержденная в установленном порядке, может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

# Статья 37. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для рассмотрения главой администрации городского округа город Шахунья вопроса о внесении изменений является:

а) несоответствие настоящих Правил генеральному плану городского округа город Шахунья Нижегородской области, возникшее в результате внесения в него изменений;

б) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов с обоснованием, что установленные Правилами положения:

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

2. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы власти, органы местного самоуправления муниципального образования в лице главы муниципального образования, депутатов представительного органа местного самоуправления муниципального образования, Комиссия по землепользованию и застройке городского округа город Шахунья Нижегородской области (далее - Комиссия), созданная согласно постановления администрации городского округа город Шахунья Нижегородской области от 14.12.2015 г. №1472 «О создании комиссии по землепользованию и застройке городского округа город Шахунья Нижегородской области», администрация городского округа город Шахунья, общественные организации, правообладатели объектов недвижимости, юридические и физические лица в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 38 настоящих Правил.

# Статья 38. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном [статьями 31](consultantplus://offline/ref=4D38803DD22FB1BA94811CA5EA3FB97DEA30E74EEAF804AD3384DD3A031D54D4B9A6FBE1EC9BCB93pCK8N) и [32](consultantplus://offline/ref=4D38803DD22FB1BA94811CA5EA3FB97DEA30E74EEAF804AD3384DD3A031D54D4B9A6FBE1EC9BCA9ApCKFN) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Основаниями для рассмотрения главой администрации городского округа город Шахунья Нижегородской области вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану городского округа город Шахунья Нижегородской области, схеме территориального планирования городского округа город Шахунья Нижегородской области, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования городского округа город Шахунья Нижегородской области изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в Комиссию направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления городского округа город Шахунья Нижегородской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления городского округа город Шахунья Нижегородской области в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории городского округа город Шахунья Нижегородской области;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

3.1. В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с [частью 3.1 статьи 31](#Par1033) Градостроительного кодекса РФ возможность размещения на территории городского округа город Шахунья Нижегородской области предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения городского округа город Шахунья Нижегородской области (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления городского округа город Шахунья Нижегородской области направляют главе городского округа требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

3.2. В случае, предусмотренном [частью 3.1](#Par1086) настоящей статьи глава городского округа город Шахунья Нижегородской области обеспечивают внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в [части 3.1](#Par1086) настоящей статьи требования.

3.3. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случае, предусмотренном [частью 3.1](#Par1086) настоящей статьи, проведение публичных слушаний не требуется.

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

5. Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

# 

# Статья 39. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

# 1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского округа город Шахунья осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского округа город Шахунья может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, в том случае, если применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования.

3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

4. Право на изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

# Глава 11. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил

# Статья 40. Контроль за использованием объектов недвижимости

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

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

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

# Статья 41. Ответственность за нарушения Правил

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

# ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ШАХУНЬЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.

# Статья 42. Карта градостроительного зонирования территории городского округа город Шахунья.

1. Карта градостроительного зонирования территории городского округа город Шахунья включает в себя:

1. карту границ территориальных зон;
2. карту границ зон с особыми условиями использования территорий

2. На карте границ территориальных зон выделены территориальные зоны, для которых установлены градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства (ст. 44.2 – 44.10).

3. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов. При этом формирование земельных участков после введения в действие настоящих правил:

1) производится с учётом установленных границ территориальных зон;

2) является основанием для внесения изменений в настоящие правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

4. Границы территориальных зон на карте границ территориальных зон устанавливаются по:

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- административным границам населённых пунктов;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

5. Границы зон территорий общего пользования определяются администрацией с учётом положений документов территориального планирования и документов по планировке территории.

6. Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, определены по условным линиям в увязке с границами функциональных зон генерального плана городского округа город Шахунья, границами зон с особыми условиями использования территорий, сложившейся планировки территории и существующих землепользований, иными границами, отображёнными на топографической основе, используемой для разработки карты градостроительного зонирования. Местоположение границ территориальных зон, установленных в увязке с условными линиями, подлежат уточнению, т.е. замене условно-графической информации в соответствии с данными государственного земельного кадастра по мере поступления указанной информации по сформированным границам земельных участков.

# Статья 43. Карта зон с особыми условиями использования территории

1. На карте зон с особыми условиями использования территории городского округа выделены границы:
2. 1) санитарно-защитных зон;
3. 2) водоохранных зон;
4. 3) зон санитарной охраны источника водоснабжения;
5. 4) охранных зон
6. ОАО «Молоко» СЗЗ - 50 метров
7. ООО «Тканые узоры» СЗЗ - 50 метров
8. Асфальто-бетонный завод СЗЗ - 300 метров
9. Автотранспортное предприятие СЗЗ – 100 метров
10. Предприятия по деревообработке СЗЗ - 100 метров
11. Локомотивное депо СЗЗ - 100 метров
12. Учебно-производственное предприятие СЗЗ - 50 метров
13. Дистанция пути СЗЗ - 100 метров
14. Типография СЗЗ - 50 метров
15. АЗС СЗЗ - 50 метров
16. СТО СЗЗ - 50 метров
17. Шиномонтаж СЗЗ - 50 метров
18. Склады СЗЗ - 50 метров
19. ООО «Арфа» СЗЗ - 300 метров
20. Очистные сооружения СЗЗ - 300 метров
21. Проектируемые очистные сооружения СЗЗ - 100 метров
22. Кладбище СЗЗ - 100 метров
23. Кладбище сельское СЗЗ - 50 метров
24. ООО ДСК «Гранит» СЗЗ - 500 метров
25. ООО «Нижегородский страус» СЗЗ - 100 метров
26. СПК «Русь» СЗЗ - 300 метров
27. СПК «Туманино» СЗЗ - 100 метров
28. СПК «Новый путь» СЗЗ - 300 метров
29. ОАО «Хмелевицы» СЗЗ - 300 метров
30. СПК «Земледелец» СЗЗ - 100 метров
31. ООО «Широковский» СЗЗ - 100 метров
32. СПК «Родина» СЗЗ - 300 метров
33. СПК «Черновский» СЗЗ - 100 метров
34. Мастерская, гараж СЗЗ - 100 метров
35. ООО ФК «Росплит» СЗЗ - 300 метров
36. ООО «Сявский ЭМЗ» СЗЗ - 50 метров
37. ООО «Крона –НН» СЗЗ - 100 метров
38. Зерносклад СЗЗ - 50 метров
39. Полигон ТБО СЗЗ - 500 метров
40. Охранная зона ЛЭП-110 кВ ОЗ - 20 метров
41. Водоохранные зоны рек: Большая Какша,
42. Вахтан/Большой Вахтан,
43. Малая Какша, Вая ВОЗ - 200 метров
44. Водоохранные зоны рек: Кугунер, Сява (Сявка),
45. Вахтана, Черная. Тумбалиха, Шара,
46. Свеча, Березовка, Хмелевка, Черкуша,
47. Пахнутиха, Вахтан, Куляна, Шада, Курдома,
48. Синьга, Чернуша, Отломка, Курнуж, Шайга,
49. Малый Вахтан, Тургуш, Шлянда ВОЗ - 100 метров
50. Водоохранные зоны ручьев, озер ВОЗ - 50 метров
51. Зона санитарной охраны источника
52. водоснабжения (I пояс) ЗСО - 30 метров

# Блок В. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

## Статья 44. Порядок установления градостроительных регламентов.

1. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

2.Градостроительный регламент установлен для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков.

3.Градостроительные регламенты установлены с учетом:

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

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

- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования городского округа;

- видов территориальных зон;

- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий и иных природных объектов.

4. Действие установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования городского округа город Шахунья Нижегородской области.

5. 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.

6. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства независимо от форм собственности и иных прав на такие объекты недвижимого имущества, иными физическими и юридическими лицами в случаях, установленных настоящими Правилами, органами государственной власти, органами местного самоуправления при осуществлении планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, эксплуатации объектов капитального строительства и иных действий, связанных с осуществлением градостроительной деятельности и земельными отношениями на территории городского округа город Шахунья Нижегородской области.

7. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

а) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

б) в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия;

в) в границах территорий общего пользования;

г) предназначенные для размещения и (или) занятые линейными объектами;

д) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении объектов культурного наследия принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

8. 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), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

# Статья 44.1. Перечень территориальных зон выделенных на картах градостроительного зонирования территории.

1. На картах градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:
2. Кодовые обозначения территориальных зон
3. Наименование территориальных зон
4. ЦЕНТРАЛЬНЫЕ ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ
5. Ц – 1 Зона обслуживания и деловой активности административного центра
6. Ц – 2 Зона обслуживания и деловой активности местного значения
7. Ц – 4 Зона открытых рынков, оптовой торговли
8. Ц – 5 Зона центральной обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных узлах
9. Ц – 6 Зона оптовой торговли, складирования и мелкого производства
10. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ И ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
11. ЦС – 1 Зона учреждений здравоохранения
12. ЦС – 2 Зоны учебных учреждений
13. ЦС – 3 Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений
14. ЦС – 4 Зона объектов религиозного назначения
15. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
16. Ж – 1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
17. Ж – 2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами
18. Ж – 3 Зона смешанной застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами
19. Ж – 4 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
20. Ж – 5 Зона смешанной застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами
21. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
22. СО – 1 Зона водозаборных сооружений
23. СО – 2 Зона очистных сооружений
24. СО – 3 Зона кладбищ
25. СО – 4 Зона полигона ТБО
26. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ
27. ПК – 1 Зона производственно – коммунальных объектов II класса опасности
28. ПК – 2 Зона производственно – коммунальных объектов III класса опасности
29. ПК – 3 Зона производственно – коммунальных объектов IV класса опасности
30. ПК – 4 Зона производственно – коммунальных объектов V класса опасности
31. ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
32. Р – 1 Зона рекреационно – ланшафтных территорий
33. Р – 2 Зона санитарно-защитного озеленения
34. Р – 3 Зона коллективных садов и огородов
35. ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
36. Т – 1 Полоса отвода железной дороги
37. Т – 2 Полоса отвода автодороги
38. Т – 3 Зона обслуживания железнодорожных путей
39. СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ
40. СХ – 1 Зона сельскохозяйственного использования

# Статья 44.2. Градостроительные регламенты. Центральные общественно – деловые и коммерческие зоны.

**Ц – 1. Зона обслуживания и деловой активности административного центра.**

Зона центральных функций выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| Ц - 1 | Основной | 1 | - здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;  - офисные здания и помещения – администрация и конторы различных организаций, фирм, компаний при условии размещения в нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения;  - гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов;  - музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи художественные салоны;  - зрелищно-спортивные комплексы многоцелевого назначения;  - кинотеатры, видео салоны;  - библиотеки;  - клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;  - дворец бракосочетаний;  - залы аттракционов и игровых автоматов;  - бильярдные;  - танцзалы, дискотеки;  - компьютерные центры, интернет-кафе;  - здания, сооружения спортивного назначения, включая бассейны;  - спортклубы;  - магазины, торговые комплексы, торговые дома общей площадью **до 1500 кв. м**;  - открытые мини-рынки торговой площади **до 400 кв. м**;  - предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);  - консульские представительства;  - рекламные агентства;  - фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;  - транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги;  - телевизионные и радиостудии;  - выставки товаров;  - суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;  - туристические агентства;  - отделения связи;  - почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;  - аптеки;  - пункты оказания первой медицинской помощи;  - поликлиники;  - консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения («семья и брак», «подростковые проблемы» и т.д.);  - дома быта;  - центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.);  - фотосалоны;  - приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;  - пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;  - отделения, участковые пункты полиции, пункты охраны порядка;  - озелененные территории общего пользования. |  |
|  |
| Ц - 1 | Вспомогательные | 2 | - подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;  - парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования. | |
| Ц -1 | Условно- разрешенные | 3 | - объекты, связанные с отправлением культа;  - телецентр;  - казино;  -жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;  - бани, сауны;  - общественные туалеты;  - объекты пожарной охраны;  - автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые;  - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;  - объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования. | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) минимальный размер земельного участка для фельдшерско-акушерского пункта – **2000 кв. м**;  2) минимальный размер земельного участка для магазина – **100 кв. м**;  3) минимальный размер земельного участка для гостиницы – **1000 кв. м**;  4) минимальный размер земельного участка для объекта общественного питания – **560 кв. м**;  5) минимальный размер земельного участка для объектов спорта – **200 кв. м**;  6) максимальный размер земельного участка для рынка – **20000 кв. м**;  7) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 1) минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений должны составлять со стороны улиц и проездов – **не менее чем 3 м**, от других границ земельного участка – **не менее 1 м;**  2) при осуществлении проектирования и строительства в границах реконструируемой застройки – с учетом линии регулирования застройки. |
| 3 | Предельное количество этажей | 1) для объектов здравоохранения – не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;  2) для объектов делового управления – **не более 5 этажей**;  3) для магазинов – **не более 3 этажей**;  4) для объектов банковской и страховой деятельности – **не более** **3 этажей**;  5) для объектов гостиничного обслуживания – **не более 3 этажей**;  6) для объектов спорта – **не более 2 этажей**;  7) для объектов общественного питания – **не более** **2 этажей**;  8) для обеспечения внутреннего правопорядка – **не более 3 этажей**;  9)для объектов придорожного сервиса – **не более** **2 этажей**;  10) для объектов гаражного назначения – **не более** **2 этажей**;  11) для объектов бытового обслуживания – не более 2 этажей;  12) для объектов пожарной охраны – не более 3 этажей;  13) для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению. |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 1) **30%** – для размещения объектов дошкольного образования;  2) 40% – для размещения объектов общеобразовательного назначения;  3) для иных объектов капитального строительства максимальный процент застройки не подлежит установлению. |
| 5 | Иные показатели | Иные показатели по параметрам застройки зоны Ц-1: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования. |

**Ц – 2. Зона обслуживания и деловой активности местного значения**

Зона обслуживания и коммерческой активности местного значения Ц - 2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров городского округа и полостных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| Ц - 2 | Основной | 1 | - здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного и обслуживающего назначения;  - офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;  - административные здания;  - гостиницы, гостевые дома;  - рекламные агентства;  - отделения банков;  - танцзалы, дискотеки;  - бильярдные;  - видео салоны;  - залы аттракционов и игровых автоматов;  - компьютерные центры, интернет-кафе;  - клубы, дома культуры, дома пионеров и школьников, художественные и музыкальные школы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;  - дома культуры, дома пионеров и школьников;  - музыкальные и художественные школы;  - спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы (при размещении на земельных участках, со масштабных по размерам целому кварталу, выделять в специальную зону);  - магазины, торговые комплексы, открытые мини-рынки **до 600 кв. м**;  - выставочные залы;  - предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);  - фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;  - отделения связи;  - почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;  - поликлиники;  - консультативные поликлиники;  - аптеки;  - пункты оказания первой медицинской помощи;  - центры медицинской консультации населения;  - юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации. |  |
|  |
| Ц - 2 | Вспомогательные | 2 | - парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;  - жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; | |
| Ц -2 | Условно- разрешенные | 3 | - жилые дома разных типов (квартирные, блокированные с малыми участками);  - индивидуальные жилые дома с участками;  - объекты, связанные с отправлением культа;  - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;  - молочные кухни;  - рынки открытые и закрытые;  - бани, сауны;  - площадки для выгула собак;  - общественные туалеты;  - объекты пожарной охраны;  - автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые на отдельных участках;  - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;  - объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования. | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) минимальный размер земельного участка для фельдшерско-акушерского пункта – **2000 кв. м**;  2) минимальный размер земельного участка для магазина – **100 кв. м**;  3) минимальный размер земельного участка для гостиницы – **1000 кв. м**;  4) минимальный размер земельного участка для объекта общественного питания – **560 кв. м**;  5) минимальный размер земельного участка для объектов спорта – **200 кв. м**;  6) максимальный размер земельного участка для рынка – **20000 кв. м**;  7) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 1) минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений должны составлять со стороны улиц и проездов – **не менее чем 3 м**, от других границ земельного участка – **не менее 1 м**;  2) минимальные отступы от границ земельных участков со стороны улиц до индивидуальных жилых домов при осуществлении нового строительства – **5 м**; от проезда и границы соседнего участка до жилого дома – **3 м**; от границы соседнего участка до иного строения - **1 м**;  3) при осуществлении проектирования и строительства в границах реконструируемой застройки – с учетом линии регулирования застройки. |
| 3 | Предельное количество этажей | 1) для объектов здравоохранения – не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;  2) для объектов делового управления – **не более 5 этажей**;  3) для магазинов – **не более 3 этажей**;  4) для объектов банковской и страховой деятельности – **не более** **3 этажей**;  5) для объектов гостиничного обслуживания – **не более 3 этажей**;  6) для объектов спорта – **не более 2 этажей**;  7) для объектов общественного питания – **не более** **2 этажей**;  8) для обеспечения внутреннего правопорядка – **не более 3 этажей**;  9)для объектов придорожного сервиса – **не более** **2 этажей**;  10) для объектов гаражного назначения – **не более** **2 этажей**;  11) для объектов бытового обслуживания – не более 2 этажей;  12) для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению. |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 1) **30%** – для размещения объектов дошкольного образования;  2) 40% – для размещения объектов общеобразовательного назначения;  3) для иных объектов капитального строительства максимальный процент застройки не подлежит установлению. |
| 5 | Иные показатели | Иные показатели по параметрам застройки зоны Ц-2: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования. |

**Ц – 4. Зона открытых рынков, оптовой торговли.**

Зона рынков и оптовой торговли Ц-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования, строительства и использования объектов преимущественно торгового назначения и коммунального обслуживания общегородского и регионального значения, ориентированных на удовлетворение потребностей населения в приобретении товаров и продуктов питания повседневного, периодического и эпизодического обслуживания.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| Ц - 4 | Основной | 1 | - рынки открытые и закрытые;  - магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов;  - выставки товаров;  - предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);  - пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, мастерские по пошиву и изготовлению обуви и другие виды обслуживания (**общей площадью** **не более 150 кв. м**);  - мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам;  - пункты оказания первой медицинской помощи;  - лаборатории по проверке качества продукции;  - камеры хранения, другие помещения для складирования товаров;  - холодильные камеры;  - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;  - приемные пункты химчисток;  - озелененные территории общего пользования. |  |
|  |
| Ц - 4 | Вспомогательные | 2 | - гостиницы, дома приёма гостей, центры обслуживания туристов, караван-сараи;  - офисные здания и помещения - администрация и конторы, связанные с эксплуатацией рынка;  - информационные центры, справочные бюро, радиоузлы;  - залы рекреации;  - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);  - отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка;  - парковки перед объектами торговых, обслуживающих и коммерческих видов использования;  - скверы и участки зеленых насаждений;  - транспортные агентства по продаже билетов и предоставлению других сервисных услуг;  - фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;  - междугородние переговорные пункты;  - бани, сауны;  - фотосалоны; | |
| Ц -4 | Условно- разрешенные | 3 | - отделения банков, пункты приема валюты;  - залы аттракционов и игровых автоматов;  - приёмные пункты прачечных, прачечные самообслуживания;  - аптеки;  - некоммерческие коммунальные предприятия–жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;  - объекты, связанные с отправлением культа;  - бильярдные, видеосалоны и другие развлекательные учреждения;  - оптовая торговля «с колес»;  - общественные туалеты;  - пункты приема вторсырья;  - многоэтажные гаражи и автостоянки, наземные гаражи и автостоянки на отдельных земельных участках;  - подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;  - мотели, кемпинги;  - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;  - объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования. | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) минимальный размер земельного участка для фельдшерско-акушерского пункта – **2000 кв. м**;  2) минимальный размер земельного участка для магазина – **100 кв. м**;  3) минимальный размер земельного участка для гостиницы – **1000 кв. м**;  4) минимальный размер земельного участка для объекта общественного питания – **560 кв. м**;  5) минимальный размер земельного участка для объектов спорта – **200 кв. м**;  6) максимальный размер земельного участка для рынка – **20000 кв. м**;  7) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 1) минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений должны составлять со стороны улиц и проездов – **не менее чем 3 м**, от других границ земельного участка – **не менее 1 м** при условии соблюдения норм инсоляции, освещенности и требований пожарной безопасности;  2) при осуществлении проектирования и строительства в границах реконструируемой застройки – с учетом линии регулирования застройки. |
| 3 | Предельное количество этажей | 1) для объектов здравоохранения – не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;  2) для объектов делового управления – **не более 5 этажей**;  3) для магазинов – **не более 3 этажей**;  4) для объектов банковской и страховой деятельности – **не более** **3 этажей**;  5) для объектов гостиничного обслуживания – **не более 3 этажей**;  6) для объектов общественного питания – **не более** **2 этажей**;  7) для обеспечения внутреннего правопорядка – **не более 3 этажей**;  8)для объектов придорожного сервиса – **не более** **2 этажей**;  9) для объектов гаражного назначения – **не более 2 этажей**;  10) для объектов бытового обслуживания – не более 2 этажей;  11) для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению. |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 1) **30%** – для размещения объектов дошкольного образования;  2) 40% – для размещения объектов общеобразовательного назначения;  3) для иных объектов капитального строительства максимальный процент застройки не подлежит установлению. |
| 5 | Иные показатели | Иные показатели по параметрам застройки зоны Ц-4: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования. |

**Ц – 5. Зона центральной обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных узлах.**

Зона центральной обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных узлах Ц - 5 выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития общественных центров при сооружениях внешнего транспорта: автовокзала и ж/д вокзала с широким спектром деловых и обслуживающих функций, связанных с обслуживанием технологических процессов транспортного узла, ориентированных на обеспечение высокого уровня комфорта перевозки пассажиров.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| Ц - 5 | Основной | 1 | - автобусный вокзал, автостанции, железнодорожный вокзал;  - объекты технологического назначения транспортного узла: информационные центры, справочные бюро, кассы, залы ожидания, таможня, службы регистрации, службы оформления заказов;  - объекты складского назначения различного профиля, камеры хранения;  - офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;  - гостиницы, дома приёма гостей, центры обслуживания туристов;  - таможня;  - предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);  - магазины, торговые комплексы;  - рекламные агентства;  - туристические агентства;  - транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;  - отделения банков, пункты обмена валюты;  - нотариальные, адвокатские конторы, юридические консультации;  - издательства и редакционные офисы;  - фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;  - центры по предоставлению полиграфических услуг;  - отделения связи, почтовые отделения, междугородний переговорный пункт;  - видеосалоны;  - залы аттракционов и игровых автоматов;  - компьютерные центры, интернет-кафе;  - аптеки;  - пункты оказания первой медицинской помощи;  - приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;  - пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания;  - некоммерческие коммунальные предприятия – жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;  - бани, сауны;  - отделения, участковые пункты полиции, пункты охраны порядка, ГИБДД;  - озелененные территории общего пользования. |  |
|  |
| Ц - 5 | Вспомогательные | 2 | - парковки, автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;  - встроенные в здания гаражи, в том числе многоэтажные, и автостоянки. | |
| Ц -5 | Условно- разрешенные | 3 | - автозаправочные станции, авторемонтные и сервисные мастерские;  - коммерческие мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса опасности;  - объекты, связанные с отправлением культа;  - многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;  - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;  - казино;  - общественные туалеты;  - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи  - кемпинги, мотели;  - бани, сауны.  Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования. | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) минимальный размер земельного участка для магазина – **100 кв. м**;  2) минимальный размер земельного участка для гостиницы – **1000 кв. м**;  3) минимальный размер земельного участка для объекта общественного питания **560 кв. м**;  4) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 1) минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений должны составлять со стороны улиц и проездов – **не менее чем 3 м**, от других границ земельного участка – **не менее 1 м**;  2) при осуществлении проектирования и строительства в границах реконструируемой застройки – с учетом линии регулирования застройки. |
| 3 | Предельное количество этажей | 1) для магазинов – **не более 3 этажей**;  2) для объектов гостиничного обслуживания – **не более 3 этажей**;  3) для объектов общественного питания – **не более** **2 этажей**;  4)для объектов придорожного сервиса – **не более** **2 этажей**;  5) для объектов гаражного назначения – **не более** **2 этажей**;  6) для объектов бытового обслуживания – не более 2 этажей;  7) для обеспечения внутреннего правопорядка – **не более 3 этажей**;  8) для объектов промышленного назначения – **не более 3 этажей**;  9) для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению. |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 1) **30%** – для размещения объектов дошкольного образования;  2) 40% – для размещения объектов общеобразовательного назначения;  3) 70% – для размещения объектов промышленного назначения;  4) для иных объектов капитального строительства максимальный процент застройки не подлежит установлению. |
| 5 | Иные показатели | Иные показатели по параметрам застройки зоны Ц-5: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования. |

**Ц – 6. Зона оптовой торговли, складирования и мелкого производства.**

Зона Ц-6 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммерческой застройки непроизводственного назначения и обслуживающих центров в промышленных районах, в местах расположения производственных и коммунально-складских баз. Особенностью зоны является сочетание объектов, связанных с обеспечением производственной и другой деятельности и обслуживающих, коммерческих объектов местного и городского значения.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| Ц - 6 | Основной | 1 | - объекты складского назначения различного профиля;  - производственные и промышленные предприятия V класса опасности (с санитарно- защитной зоной не более 50 метров);  - магазины, торговые комплексы;  - склады — магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли;  - офисы, административные здания различных организаций, фирм, компаний; информационные центры; таможня;  -службы оформления заказов;  - компьютерные центры;  - банки, отделения банков;  - расчетно-кассовые центры;  - нотариальные конторы;  - телевизионные и радиостудии;  - предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, рестораны);  - хлебопекарня, хлебоцех;  - производственная база;  - отделения связи, телефонные и телеграфные станции;  - пункты оказания первой медицинской помощи;  - аптеки;  - предприятия и мастерские по оказанию услуг населению: производство и предоставление материалов, товаров, изготовление поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов и др.);  - пошивочные ателье, ремонтные мастерские компьютерной и бытовой техники, парикмахерские, мастерские по ремонту часов и иные подобные объекты обслуживания;  - производство лопат, детских санок, сборка щеток, розеток и пр. хозяйственных товаров;  - пекарня;  - СТО, автомойка;  - прачечные и химчистки;  - парковки перед объектами делового, культурного, обслуживающего и коммерческого видов использования;  - отделения, участковые пункты полиции;  - озелененные территории общего пользования. |  |
|  |
| Ц - 6 | Вспомогательные | 2 | - магазины, торговые центры, выставки товаров;  - рекламные агентства;  - издательства и редакционные офисы;  - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);  - автозаправочные станции;  - гостиницы, дома приёма гостей;  - спортклубы. | |
| Ц - 6 | Условно- разрешенные | 3 | - рынки открытые и закрытые непродовольственных товаров;  - рынки продовольственные оптовые, мелкооптовые, розничной торговли;  - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;  - встроенные в здания гаражи и автостоянки, в том числе многоэтажные;  - объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;  - заведения среднего специального образования;  - общежития, связанные с производством;  - производственные и промышленные предприятия V класса опасности (с санитарно-защитной зоной не более 50 метров);  - станции скорой помощи;  - ветеринарные приемные пункты;  - ветеринарные лечебницы;  - общественные туалеты;  - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;  - объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования. | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) минимальный размер земельного участка для фельдшерско-акушерского пункта – **2000 кв. м**;  2) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения – **6000 кв. м**;  3) минимальный размер земельного участка для магазина – **100 кв. м**;  4) минимальный размер земельного участка для гостиницы – **1000 кв. м**;  5) минимальный размер земельного участка для объекта общественного питания – **560 кв. м**;  6) минимальный размер земельного участка для объектов спорта – **200 кв. м**;  7) максимальный размер земельного участка для рынка – **20000 кв. м**;  8) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 1) минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений должны составлять со стороны улиц и проездов – **не менее чем 3 м**, от других границ земельного участка – **не менее 1 м**;  2) при осуществлении проектирования и строительства в границах реконструируемой застройки – с учетом линии регулирования застройки. |
| 3 | Предельное количество этажей | 1) для объектов здравоохранения – не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;  2) для объектов делового управления – **не более 5 этажей**;  3) для магазинов – **не более 3 этажей**;  4) для объектов банковской и страховой деятельности – **не более** **3 этажей**;  5) для объектов гостиничного обслуживания – **не более 3 этажей**;  6) для объектов спорта – **не более 2 этажей**;  7) для объектов общественного питания – **не более** **2 этажей**;  8) для обеспечения внутреннего правопорядка – **не более 3 этажей**;  9)для объектов придорожного сервиса – **не более** **2 этажей**;  10) для объектов гаражного назначения – **не более** **2 этажей**;  11) для объектов бытового обслуживания – не более 2 этажей;  12) для объектов промышленного назначения – **не более 3 этажей**;  13) для объектов промышленного назначения – **не более 3 этажей**;  14) для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению. |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 1) **30%** – для размещения объектов дошкольного образования;  2) 40% – для размещения объектов общеобразовательного назначения;  3) 70% – для размещения объектов промышленного назначения;  4) для иных объектов капитального строительства максимальный процент застройки не подлежит установлению. |
| 5 | Иные показатели | Иные показатели по параметрам застройки зоны Ц-6: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования. |

# Статья 44.3. Градостроительные регламенты. Специальные обслуживающие и деловые зоны

1. Специальные зоны выделены для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим требованием: собственники земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.
2. **ЦС – 1. Зона учреждений здравоохранения.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| ЦС-1 | Основной | 1 | - больницы, роддома, ФАПы, госпитали общего типа;  - научно-исследовательские, лабораторные корпуса;  - хоспис;  - пункты оказания первой медицинской помощи;  - профилактории;  - поликлиник;  - консультативные поликлиники;  - аптеки;  - станции скорой помощи;  - интернаты для престарелых и инвалидов;  - дома ребенка;  - приюты, ночлежные дома;  - спортплощадки, теннисные корты;  - спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;  - реабилитационные восстановительные центры;  - отделения связи;  - почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;  - магазины товаров первой необходимости общей площадью **не более 400 кв. м**;  - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;  - объекты пожарной охраны;  - объекты, связанные с отправлением культа;  - жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;  - специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;  - парковки перед объектами здравоохранительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;  - отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;  - открытые автостоянки;  - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;  - зеленые насаждения;  - Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования. |  |
|  |
| ЦС-1 | Вспомогательные | 2 | Не установлено | |
| ЦС-1 | Условно- разрешенные | 3 | Не установлено | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) минимальный размер земельного участка для фельдшерско-акушерского пункта – **2000 кв. м**;  2) минимальный размер земельного участка для магазина – **100 кв. м**;  3) минимальный размер земельного участка для гостиницы – **1000 кв. м**;  4) минимальный размер земельного участка для объектов спорта – **200 кв. м**;  5) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 1) минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений должны составлять со стороны улиц и проездов – **не менее чем 3 м**, от других границ земельного участка – **не менее 1 м**;  2) минимальные отступы от красных линий улиц до жилых домов при осуществлении нового строительства – **5 м**; от проезда и границы соседнего участка до жилого дома – **3 м**; от границы соседнего участка до иного строения – **1 м**;  3) при осуществлении проектирования и строительства в границах реконструируемой застройки – с учетом линии регулирования застройки. |
| 3 | Предельное количество этажей | 1) для объектов здравоохранения – не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;  2) для объектов делового управления – **не более 5 этажей**;  3) для магазинов – **не более 3 этажей**;  4) для объектов гостиничного обслуживания – **не более 3 этажей**;  5) для объектов спорта – **не более 2 этажей**;  6)для объектов придорожного сервиса – **не более** **2 этажей**;  7) для объектов гаражного назначения – **не более** **2 этажей**;  8) для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению. |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 1) **30%** – для размещения объектов дошкольного образования;  2) 40% – для размещения объектов общеобразовательного назначения;  3) для иных объектов капитального строительства максимальный процент застройки не подлежит установлению. |
| 5 | Иные показатели | Иные показатели по параметрам застройки зоны ЦС-1: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования. |

**ЦС – 2. Зона учебных учреждений**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| ЦС-2 | Основной | 1 | - высшие учебные заведения;  - средние специальные учебные заведения;  - учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;  - автодром, трактородром;  - мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);  - общежития;  - гостиницы, дома приёма гостей;  - библиотеки, архивы;  - информационные, компьютерные центры;  - спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;  - спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;  - клубы;  - музеи, выставочные залы;  - танцзалы, дискотеки;  - объекты, связанные с отправлением культа;  - предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты);  - приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания; ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;  - отделения связи;  - почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;  - аптеки;  - пункты оказания первой медицинской помощи;  - консультативные поликлиники;  - отделения, участковые пункты полиции;  - магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;  - общественные туалеты;  - объекты пожарной охраны;  - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;  - парковки;  - огородные участки техникума;  - открытые автостоянки;  - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;  - объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования. |  |
|  |
| ЦС-2 | Вспомогательные | 2 | Не установлено | |
| ЦС-2 | Условно- разрешенные | 3 | Не установлено | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) минимальный размер земельного участка для фельдшерско-акушерского пункта – **2000 кв. м**;  2) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения – **6000 кв. м**;  3) минимальный размер земельного участка для магазина – **100 кв. м**;  5) минимальный размер земельного участка для гостиницы – **1000 кв. м**;  4) минимальный размер земельного участка для объекта общественного питания – **560 кв. м**;  5) минимальный размер земельного участка для объектов спорта – **200 кв. м**;  6) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 1) минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений должны составлять со стороны улиц и проездов – **не менее чем 3 м**, от других границ земельного участка – **не менее 1 м**;  2) при осуществлении проектирования и строительства в границах реконструируемой застройки – с учетом линии регулирования застройки. |
| 3 | Предельное количество этажей | 2) для объектов общеобразовательного назначения – не более **4** этажей, если иное не установлено техническими регламентами;  3) для объектов здравоохранения – не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;  4) для объектов делового управления – **не более 5 этажей**;  5) для магазинов – **не более 3 этажей**;  7) для объектов гостиничного обслуживания – **не более 3 этажей**;  8) для объектов спорта – **не более 2 этажей**;  9) для объектов общественного питания – **не более** **2 этажей**;  10) для обеспечения внутреннего правопорядка – **не более 3 этажей**;  11)для объектов придорожного сервиса – **не более** **2 этажей**;  12) для объектов гаражного назначения – **не более** **2 этажей**;  13) для объектов бытового обслуживания – не более 2 этажей;  14) для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению. |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 1) **30%** – для размещения объектов дошкольного образования;  2) 40% – для размещения объектов общеобразовательного назначения;  3) для иных объектов капитального строительства максимальный процент застройки не подлежит установлению. |
| 5 | Иные показатели | Иные показатели по параметрам застройки зоны ЦС-2: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования. |

**ЦС – 3. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| ЦС-3 | Основной | 1 | - универсальные спортивные и зрелищные залы и комплексы (с трибунами);  - спортивные арены (с трибунами);  - аквапарки;  - велотреки;  - мотодромы, картинги;  - яхт-клубы, лодочные станции;  - спортивные школы;  - спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без), бассейны;  - клубы многоцелевого и специализированного назначения;  - спортклубы;  - спортплощадки, теннисные корты;  - выставочные залы;  - танцзалы, дискотеки;  - кинотеатры, видео салоны;  - предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары);  - телевизионные и радиостудии;  - отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;  - отделения, участковые пункты полиции;  - аптеки;  - пункты оказания первой медицинской помощи;  - консультативные поликлиники;  - магазины;  - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;  - гостиницы, дома приема гостей;  - бани, сауны;  - общественные туалеты;  - парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;  - отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи;  - открытые автостоянки;  - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;  - объекты пожарной охраны;  - объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования. |  |
|  |
| ЦС-3 | Вспомогательные | 2 | Не установлено | |
| ЦС-3 | Условно- разрешенные | 3 | Не установлено | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) минимальный размер земельного участка для фельдшерско-акушерского пункта **2000 кв. м**;  2) минимальный размер земельного участка для магазина **100 кв. м**;  3) минимальный размер земельного участка для гостиницы **1000 кв. м**;  4) минимальный размер земельного участка для объекта общественного питания **560 кв. м**;  5) минимальный размер земельного участка для объектов спорта **200 кв. м**;  6) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 1) минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений должны составлять со стороны улиц и проездов – **не менее чем 3 м**, от других границ земельного участка – **не менее 1 м**;  2) при осуществлении проектирования и строительства в границах реконструируемой застройки – с учетом линии регулирования застройки. |
| 3 | Предельное количество этажей | 1) для объектов здравоохранения – не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;  2) для объектов делового управления – **не более 5 этажей**;  3) для магазинов – **не более 3 этажей**;  4) для объектов гостиничного обслуживания – **не более 3 этажей**;  5) для объектов спорта – **не более 2 этажей**;  6) для объектов общественного питания – **не более** **2 этажей**;  7) для обеспечения внутреннего правопорядка – **не более 3 этажей**;  8)для объектов придорожного сервиса – **не более** **2 этажей**;  9) для объектов гаражного назначения – **не более** **2 этажей**;  10) для объектов бытового обслуживания – не более 2 этажей;  11) для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению. |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 1) **30%** – для размещения объектов дошкольного образования;  2) 40% – для размещения объектов общеобразовательного назначения;  3) для иных объектов капитального строительства максимальный процент застройки не подлежит установлению. |
| 5 | Иные показатели | Иные показатели по параметрам застройки зоны ЦС-3: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования |

**ЦС – 4. Зона объектов религиозного назначения.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| ЦС-4 | Основной | 1 | - объекты, связанные с отправлением культа;  - объекты, сопутствующие отправлению культа;  - гостиницы, дома приезжих;  - жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;  - аптеки;  - киоски, временные павильоны розничной торговли;  - хозяйственные корпуса;  - общественные туалеты;  - парковки;  -объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования. |  |
|  |
| ЦС-4 | Вспомогательные | 2 | Не установлено | |
| ЦС-4 | Условно- разрешенные | 3 | Не установлено | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) минимальный размер земельного участка для магазина – **100 кв. м**;  2) минимальный размер земельного участка для гостиницы – **1000 кв. м**;  3) минимальный размер земельного участка для объекта общественного питания – **560 кв. м**;  4) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 1) минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений должны составлять со стороны улиц и проездов – **не менее чем 3 м**, от других границ земельного участка – **не менее 1 м**;  2) при осуществлении проектирования и строительства в границах реконструируемой застройки – с учетом линии регулирования застройки. |
| 3 | Предельное количество этажей | 1) для магазинов – **не более 1 этажа**;  2) для объектов гостиничного обслуживания – **не более 2 этажей**;  3) для объектов общественного питания – **не более** **2 этажей**;  4) для объектов хозяйственного назначения – не более **1 этажа**;  5) для объектов бытового обслуживания – не более 2 этажей;  6) для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению. |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. |

# Статья 44.4. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

**Ж – 1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых кварталов из отдельно стоящих жилых домов до 3-х этажей предназначенных для проживания одной семьи с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| Ж - 1 | Основной | 1 | Отдельно стоящие односемейные дома с участками |  |
|  |
| Ж - 1 | Вспомогательные | 2 | - отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;  - хозяйственные постройки;  - сады, огороды, палисадники;  - теплицы, оранжереи;  - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;  - индивидуальные бани, надворные уборные;  - оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);  - площадки для сбора мусора; | |
| Ж -1 | Условно- разрешенные | 3 | - детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;  - школы общеобразовательные;  - магазины товаров первой необходимости;  - приемные пункты прачечных и химчисток;  - временные объекты торговли;  - аптеки;  - строения для содержания домашнего скота и птицы;  - ветлечебницы (без содержания животных);  - спортплощадки, теннисные корты;  - спортзалы, залы рекреации;  - клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;  - отделения, участковые пункты полиции;  - жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;  - парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;  - объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования. | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) минимальный размер земельного участка для размещения индивидуального жилого дома – 500 кв. м;  2) максимальный размер земельного участка для размещения индивидуального жилого дома – 2500 кв. **м**;  3) максимальный размер приусадебного участка личного подсобного хозяйства – 5000 кв. м;  4) минимальный размер приусадебного участка личного подсобного хозяйства – 500 кв. м;  5) максимальная площадь земельного участка для размещения одного блока блокированного жилого дома – **150 кв. м**. Максимальное количество блоков – **10**;  6) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования – **1600 кв. м**;  7) минимальный размер земельного участка для фельдшерско-акушерского пункта – 2000 кв. м;  8) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения – **6000 кв. м**;  9) минимальный размер земельного участка для магазина – 100 кв. м;  10) минимальный размер земельного участка для гостиницы – 1000 кв. м;  11) минимальный размер земельного участка для объектов общественного питания – 560 кв. м;  12) минимальный размер земельного участка для объектов спорта – 200 кв. м;  13) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 1. в отношении земельных участков, предназначенных для размещения и эксплуатации индивидуальных жилых домов, от границ земельного участка до основного строения (стены жилого дома) – 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок – 1 м; 2. минимальный отступ от границ земельного участка до иных зданий строений, сооружений – 3 м;   3) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц до зданий строений и сооружений - **5 м** при осуществлении нового строительства.  При осуществлении проектирования и строительства в границах реконструируемой застройки, с учетом линии регулирования застройки. |
| 3 | Предельное количество этажей | 1) для индивидуального жилого дома – не более 3 этажей\*  \* показатель по предельному количеству этажей включает все надземные этажи, в т.ч. технический, мансардный, а также цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м (п.Г.8, СП 118.13330.2012. Свод правил. Общественные здания и сооружения, п.В. 1.6.СП54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые и многоквартирные);  2) для объектов дошкольного образования – не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;  3) для объектов общеобразовательного назначения – не более **4** этажей, если иное не установлено техническими регламентами;  4) для объектов здравоохранения – не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;  5) для магазинов – не более 3 этажей;  6) для гостиницы – не более 3 этажей;  7) для общественного питания – не более 2 этажей;  8) для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению. |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 1) **60%** – для размещения индивидуального жилого дома;  2) **30%** – для размещения объектов дошкольного образования;  3) 40% – для размещения объектов общеобразовательного назначения;  4) **50%** – для размещения блокированной жилой застройки.  5) для иных объектов капитального строительства максимальный процент застройки не подлежит установлению. |

**Ж – 2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами.**

Зона малоэтажной жилой застройки выделена для формирования жилых кварталов с размещением блокированных многосемейных домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 3 этажей с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| Ж - 2 | Основной | 1 | - блокированные многосемейные дома с участками;  - дома квартирного типа до 3-х этажей с участками;  - многоквартирные дома не выше 3-х этажей;  - детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;  - школы начальные и средние;  - аптеки;  -магазины;  - пункты оказания первой медицинской помощи;  - спортплощадки, теннисные корты;  - залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы; |  |
|  |
| Ж -2 | Вспомогательные | 2 | - хозяйственные постройки;  - сады, огороды, палисадники;  - объекты пожарной охраны, (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);  - площадки для сбора мусора;  - детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без)  - гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроено-пристроенные, подземные, полуподземные);  - открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;  - подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;  - открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей; | |
| Ж -2 | Условно- разрешенные | 3 | - амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв.м.;  - отделения, участковые пункты полиции;  - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;  - общественные резервуары для хранения воды;  - жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;  - коллективные овощехранилища и ледники;  - парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;  - Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования. | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1)Максимальный размер земельного участка, предоставляемого для размещения многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными помещениями общественного назначения – **500 кв. м**;  2) минимальный размер земельного участка для размещения индивидуального жилого дома – 500 кв. м;  3) максимальный размер земельного участка для размещения индивидуального жилого дома – 1500 кв. **м**;  4) максимальный размер приусадебного участка личного подсобного хозяйства – 5000 кв. м;  5) минимальный размер приусадебного участка личного подсобного хозяйства – 500 кв. м;  6) максимальная площадь земельного участка для размещения одного блока блокированного жилого дома – **150 кв. м**. Максимальное количество блоков – **10**;  7) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования – **1600 кв. м**;  8) минимальный размер земельного участка для фельдшерско-акушерского пункта – **2000 кв. м**;  9) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения – **6000 кв. м**;  10) минимальный размер земельного участка для магазина – **100 кв. м**; 11) минимальный размер земельного участка для гостиницы – **1000 кв. м**;  12) минимальный размер земельного участка для общественного питания – **560 кв. м**;  13) минимальный размер земельного участка для объектов спорта – **200 кв. м**;  14) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 1)в отношении земельных участков, предназначенных для размещения и эксплуатации индивидуальных жилых домов, от границ земельного участка до основного строения (стены жилого дома) – 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок – 1 м;  2) минимальный отступ от границ земельного участка до иных зданий строений, сооружений – 3 м;  3) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц до зданий строений и сооружений - **5 м** при осуществлении нового строительства.  При осуществлении проектирования и строительства в границах реконструируемой застройки, с учетом линии регулирования застройки. |
| 3 | Предельное количество этажей | 1) для индивидуального жилого дома – не более 3 этажей\*  \* – показатель по предельному количеству этажей включает все надземные этажи, в т.ч. технический, мансардный, а также цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м (п.Г.8, СП 118.13330.2012. Свод правил. Общественные здания и сооружения, п.В. 1.6.СП54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые и многоквартирные);  2) для объектов дошкольного образования – не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;  3) для объектов общеобразовательного назначения – не более **4** этажей, если иное не установлено техническими регламентами;  4) для объектов здравоохранения – не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;  5) для магазинов – не более 3 этажей;  6) для гостиницы – не более 3 этажей;  7) для общественного питания – не более 2 этажей;  8) для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению. |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 1) **20%** – для размещения индивидуального жилого дома;  2) **30%** – для размещения объектов дошкольного образования;  3) 40% – для размещения объектов общеобразовательного назначения;  4) **50%** – для размещения блокированной жилой застройки.  5) для иных объектов капитального строительства максимальный процент застройки не подлежит установлению. |

**Ж – 3. Зона малоэтажной смешанной застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами.**

Зона малоэтажной смешанной застройки выделена для формирования жилых районов с размещением индивидуальных и малоэтажных жилых домов с участками, этажностью не выше 3-х с минимально разрешенным набором услуг местного значения, а также многоквартирных жилых домов не выше 3-х этажей. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| Ж-3 | Основной | 1 | - Отдельно стоящие односемейные дома с участками,  - малоэтажные 2-4 -квартирные жилые дома до 3-х этажей с участками  - многоквартирные дома не выше 3-х этажей;  - детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;  - школы начальные и средние;  - аптеки;  -магазины;  - пункты оказания первой медицинской помощи;  - спортплощадки, теннисные корты;  - музыкальные и художественные школы;  - бани;  - сады, огороды;  - гаражи для индивидуальных легковых автомобилей. |  |
|  |
| Ж-3 | Вспомогательные | 2 | Хозяйственные постройки, палисадники, объекты пожарной охраны, (гидранты, резервуары, пожарные водоемы), площадки для сбора мусора, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий, физкультурно-оздоровительные сооружения, открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей, открытые гостевые автостоянки, сооружения инженерной инфраструктуры | |
| Ж-3 | Условно- разрешенные | 3 | Амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, спортплощадки, спортзалы, залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы, отделения, участковые пункты милиции, отделения связи, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины товаров первой необходимости, кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях, пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания, мастерские по изготовлению мелких поделок, общественные резервуары для хранения воды, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования, гостевые парковки.  Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры городского округа), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 26 настоящих Правил. | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) Минимальный размер земельного участка для размещения жилого дома – 500 кв. м;  2) максимальный размер земельного участка для размещения индивидуального жилого дома – 1500 кв. **м**;  3) максимальный размер приусадебного участка личного подсобного хозяйства – 5000 кв. м;  4) минимальный размер приусадебного участка личного подсобного хозяйства – 500 кв. м;  5) максимальная площадь земельного участка для размещения одного блока блокированного жилого дома – **150 кв. м**. Максимальное количество блоков – **10**;  6) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования – **1600 кв. м**;  7) минимальный размер земельного участка для фельдшерско-акушерского пункта – 2000 кв. м;  8) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения – **6000 кв. м**;  9) минимальный размер земельного участка для магазина – 100 кв. м;  10) минимальный размер земельного участка для гостиницы – 1000 кв. м;  11) минимальный размер земельного участка для объектов общественного питания – 560 кв. м;  12) минимальный размер земельного участка для объектов спорта – 200 кв. м;  13) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 1)В отношении земельных участков, предназначенных для размещения и эксплуатации индивидуальных жилых домов, от границ земельного участка до основного строения (стены жилого дома) – 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок – 1 м;  2) минимальный отступ от границ земельного участка до иных зданий строений, сооружений – 3 м;  3) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц до зданий строений и сооружений - **5 м** при осуществлении нового строительства.  При осуществлении проектирования и строительства в границах реконструируемой застройки, с учетом линии регулирования застройки. |
| 3 | Предельное количество этажей | 1) Для индивидуального жилого дома – не более 3 этажей\*  \* – показатель по предельному количеству этажей включает все надземные этажи, в т.ч. технический, мансардный, а также цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м (п.Г.8, СП 118.13330.2012. Свод правил. Общественные здания и сооружения, п.В. 1.6.СП54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые и многоквартирные);  2) для объектов дошкольного образования – не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;  3) для объектов общеобразовательного назначения – не более **4** этажей, если иное не установлено техническими регламентами;  4) для объектов здравоохранения – не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;  5) для магазинов – не более 3 этажей;  6) для гостиницы – не более 3 этажей;  7) для общественного питания – не более 2 этажей;  8) для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению. |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 1) **60%** – для размещения индивидуального жилого дома;  2) **30%** – для размещения объектов дошкольного образования;  3) 40% – для размещения объектов общеобразовательного назначения;  4) **50%** – для размещения блокированной жилой застройки;  5) для иных объектов капитального строительства максимальный процент застройки не подлежит установлению. |

**Ж – 4. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.**

Зона среднеэтажной жилой застройки выделена для формирования жилых кварталов с размещением 3-5 этажных жилых домов минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| Ж-4 | Основной | 1 | - 3-5- этажные жилые дома;  - детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;  - школы начальные и средние;  - аптеки, амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи;  - дворовые площадки: детские, спортивные, теннисные корты, хозяйственные, отдыха;  - спортзалы, залы, рекреации (с бассейном и без), спортклубы;  - клубы многоцелевого и специализированного назначения;  - отделения, участковые пункты милиции;  - почтовые отделения;  - отделения связи;  - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;  - магазины товаров первой необходимости;  - кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;  - пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания, мастерские по изготовлению мелких поделок;  - общественные резервуары для хранения воды, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования, гостевые парковки. |  |
|  |
| Ж-4 | Вспомогательные | 2 | Хозяйственные постройки, сады, огороды, палисадники, объекты пожарной охраны, (гидранты, резервуары, пожарные водоемы), площадки для сбора мусора, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий, физкультурно-оздоровительные сооружения, гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроено-пристроенные), открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей, открытые гостевые автостоянки, сооружения инженерной инфраструктуры. | |
| Ж-4 | Условно- разрешенные | 3 | Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования. | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) минимальный размер земельного участка для размещения жилого дома – 500 кв. м;  2) максимальный размер земельного участка для размещения индивидуального жилого дома – 1500 кв. **м**;  3) максимальный размер приусадебного участка личного подсобного хозяйства – 5000 кв. м;  4) минимальный размер приусадебного участка личного подсобного хозяйства – 500 кв. м;  5) максимальная площадь земельного участка для размещения одного блока блокированного жилого дома – **150 кв. м**. Максимальное количество блоков – **10**;  6) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования – **1600 кв. м**;  7) минимальный размер земельного участка для фельдшерско-акушерского пункта – 2000 кв. м;  8) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения – **6000 кв. м**;  9) минимальный размер земельного участка для магазина – 100 кв. м;  10) минимальный размер земельного участка для гостиницы – 1000 кв. м;  11) минимальный размер земельного участка для объектов общественного питания – 560 кв. м;  12) минимальный размер земельного участка для объектов спорта – 200 кв. м;  13) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 1)В отношении земельных участков, предназначенных для размещения и эксплуатации жилых домов, от границ земельного участка до основного строения (стены жилого дома) - 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок – 1 м;  2) минимальный отступ от границ земельного участка до иных зданий строений, сооружений – 3 м.  Минимальный отступ хозяйственных построек от границы соседнего участка – **1 м** (при 1 этажной постройке) и **3 м** (при 2 этажной постройке).  При осуществлении проектирования и строительства в границах реконструируемой застройки, с учетом линии регулирования застройки. |
| 3 | Предельное количество этажей | 1) Для индивидуального жилого дома – не более 3 этажей\*  \* – показатель по предельному количеству этажей включает все надземные этажи, в т.ч. технический, мансардный, а также цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м (п.Г.8, СП 118.13330.2012. Свод правил. Общественные здания и сооружения, п.В. 1.6.СП54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые и многоквартирные);  2) для объектов дошкольного образования – не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;  3) для объектов общеобразовательного назначения – не более **4** этажей, если иное не установлено техническими регламентами;  4) для объектов здравоохранения – не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;  5) для магазинов – не более 3 этажей;  6) для гостиницы – не более 3 этажей;  7) для общественного питания – не более 2 этажей;  8) для хозяйственных построек – **не более 2 этажей**;  9) для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению. |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 1) **60%** – для размещения индивидуального жилого дома;  2) **30%** – для размещения объектов дошкольного образования;  3) 40% – для размещения объектов общеобразовательного назначения;  4) **50%** – для размещения блокированной жилой застройки.  5) для иных объектов капитального строительства максимальный процент застройки не подлежит установлению. |

**Ж – 5. Зона смешанной застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами.**

Зона среднеэтажной смешанной застройки выделена для формирования жилых районов с размещением домов малоэтажных и среднеэтажных, этажностью не выше 5-и с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| Ж-5 | Основной | 1 | Отдельно стоящие малоэтажные 2-4 квартирные жилые дома до 3-х этажей;  - 3-5- этажные жилые дома;  - детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;  - школы начальные и средние;  - аптеки, амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи;  - дворовые площадки: детские, спортивные, тенисные корты, хозяйственные, отдыха;  - спортзалы, залы, рекреации (с бассейном и без), спортклубы;  - клубы многоцелевого и специализированного назначения;  - отделения, участковые пункты милиции;  - почтовые отделения;  - отделения связи;  - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;  - магазины товаров первой необходимости;  - кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях  - пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания, мастерские по изготовлению мелких поделок;  - общественные резервуары для хранения воды, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования, гостевые парковки;  - сады, огороды;  - гаражи для индивидуальных легковых автомобилей. |  |
|  |
| Ж-5 | Вспомогательные | 2 | Хозяйственные постройки, палисадники, объекты пожарной охраны, (гидранты, резервуары, пожарные водоемы), площадки для сбора мусора, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий, физкультурно-оздоровительные сооружения, открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей, открытые гостевые автостоянки, сооружения инженерной инфраструктуры. | |
| Ж-5 | Условно- разрешенные | 3 | Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, объекты гаражного строительства, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования. | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1)Максимальный размер земельного участка, предоставляемого для размещения многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными помещениями общественного назначения – **500 кв. м**;  2) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования – **1600 кв. м**;  3) минимальный размер земельного участка для фельдшерско-акушерского пункта – **2000 кв. м**;  4) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения – **6000 кв. м**;  5) минимальный размер земельного участка для магазина – **100 кв. м**;  6) минимальный размер земельного участка для гостиницы – **1000 кв. м**;  7) минимальный размер земельного участка для общественного питания – **560 кв. м**;  8) минимальный размер земельного участка для объектов спорта – **200 кв. м**;  9) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 1) В отношении земельных участков, предназначенных для размещения и эксплуатации жилых домов, от границ земельного участка до основного строения (стены жилого дома) - 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - 1 м;  2) минимальный отступ от границ земельного участка до иных зданий строений, сооружений - 3 м.  Минимальный отступ хозяйственных построек от границы соседнего участка – **1 м** (при 1 этажной постройке) и **3 м** (при 2 этажной постройке).  При осуществлении проектирования и строительства в границах реконструируемой застройки, с учетом линии регулирования застройки. |
| 3 | Предельное количество этажей | 1) Для индивидуального жилого дома – не более 3 этажей\*  \* – показатель по предельному количеству этажей включает все надземные этажи, в т.ч. технический, мансардный, а также цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м (п.Г.8, СП 118.13330.2012. Свод правил. Общественные здания и сооружения, п.В. 1.6.СП54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые и многоквартирные);  2) для объектов дошкольного образования – не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;  3) для объектов общеобразовательного назначения – не более **4** этажей, если иное не установлено техническими регламентами;  4) для объектов здравоохранения – не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;  5) для магазинов – не более 3 этажей;  6) для гостиницы – не более 3 этажей;  7) для общественного питания – не более 2 этажей;  8) для хозяйственных построек – **не более 2 этажей**;  9) для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению. |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 1) **60%** – для размещения индивидуального жилого дома;  2) **30%** – для размещения объектов дошкольного образования;  3) 40% – для размещения объектов общеобразовательного назначения;  4) **50%** – для размещения блокированной жилой застройки;  5) для иных объектов капитального строительства максимальный процент застройки не подлежит установлению. |

# Статья 44.5. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

**СО – 1. Зона водозаборных сооружений.**

Зона СО – 1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| СО-1 | Основной | 1 | Водозаборные сооружения, водопроводные очистные сооружения, аэрологические станции, метеостанции, насосные станции. |  |
|  |
| СО-1 | Вспомогательные | 2 | Не установлено. | |
| СО-1 | Условно- разрешенные | 3 | Строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов, землеройные и другие работы.  Объекты инженерной инфраструктуры, согласно норм проектирования. | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений не подлежит установлению. |
| 3 | Предельное количество этажей | не более 2 этажей. |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. |

**СО – 2. Зона очистных сооружений.**

Зона СО – 2 выделена для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| СО-2 | Основной | 1 | Станции аэрации, канализационные очистные сооружения, насосные станции, поля фильтрации. |  |
|  |
| СО-2 | Вспомогательные | 2 | Не установлено. | |
| СО-2 | Условно- разрешенные | 3 | Строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов, землеройные и другие работы  Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно земельного законодательства. | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений не подлежит установлению. |
| 3 | Предельное количество этажей | не более 1 этажа |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. |

**СО - 3. Зона кладбищ.**

Зона СО-3 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| СО-3 | Основной | 1 | Действующие кладбища, кладбища закрытые на период консервации, крематории, объекты, связанные с отправлением культа, мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей, аптеки, отделении, участковые пункты милиции, киоски, временные павильоны розничной торговли, оранжереи, хозяйственные корпуса, резервуары для хранения воды, объекты пожарной охраны, общественные туалеты, парковки  Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно земельного законодательства. |  |
|  |
| СО-3 | Вспомогательные | 2 | Не установлено | |
| СО-3 | Условно- разрешенные | 3 | Не установлено | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | Предельный максимальный размер земельного участка кладбища – **не более 10 га.**  Предельный минимальный размер земельного участка кладбища – **не менее 0,5 га.**  Максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Расстояние от границ участков кладбищ традиционного захоронения:  - до границ земельного участка – **не менее 6 м**.  Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений для иных объектов не подлежит установлению. |
| 3 | Предельное количество этажей | не более 2 этажей. |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять **не менее 65-75%** от общей площади кладбища, а площадь зелёных насаждений – **не менее 25%**.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка в до зданий, строений, сооружений для иных объектов не подлежит установлению. |

**СО - 4. Зона полигона ТБО**

Зона СО-4 выделена для обеспечения правовых условий использования участка полигона ТБО. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией полигона ТБО.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| СО-4 | Основной | 1 | Действующий полигон ТБО, строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов, землеройные и другие работы.  Объекты инженерной инфраструктуры согласно норм проектирования. |  |
|  |
| СО-4 | Вспомогательные | 2 | Не установлено. | |
| СО-4 | Условно- разрешенные | 3 | Не установлено. | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка установлению не подлежат. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений установлению не подлежит. |
| 3 | Предельное количество этажей | не более 1 этажа |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Максимальный процент застройки в границах земельного участка установлению не подлежит. |
| 5 | Иные показатели | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции предприятий и сооружений по транспортировке, обезвреживанию и переработке бытовых отходов устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, проектной документацией с учетом гидрологических, климатических и грунтовых условий. |

# Статья 44.6. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны.

##### ПК – 1. Зона производственно-коммунальных объектов II класса опасности.

1. Зона ПК - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий II класса опасности (СЗЗ — 500 м.), деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| ПК-1 | Основной | 1 | Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты II класса опасности, асфальто-бетонный завод; предприятия деревообработки и деревопереработки, производства лесопильные, деталей стандартных жилых домов, фанерное, столярно-плотничные и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта; объекты складского назначения различного профиля; объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; производственно-лабораторные корпуса офисы, конторы; автобусные парки, гаражи боксового типа, гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей; многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке, гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей, станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия; объекты складского назначения различного профиля; объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; отделения, участковые пункты милиции; объекты пожарной охраны. |  |
|  |
| ПК-1 | Вспомогательные | 2 | открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей. | |
| ПК-1 | Условно- разрешенные | 3 | * проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий; * гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке; * гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей; * автозаправочные станции; * санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.   Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно земельного законодательства. | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений должны составлять со стороны улиц – **не менее чем 5 м**, со стороны проездов – **не менее чем 3 м**, от других границ земельного участка – **не менее 3 м**. |
| 3 | Предельное количество этажей | 1) для объектов промышленного назначения – **не более 3 этажей**;  2) для объектов делового управления – **не более 5 этажей**;  3) для магазинов – **не более 3 этажей**;  4) для объектов общественного питания – **не более** **2 этажей**;  5) для обеспечения внутреннего правопорядка – **не более 3 этажей**;  6) объекты придорожного сервиса – **не более** **2 этажей**;  7) для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей установлению не подлежит. |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | **не более 70 %** |
| 5 | Иные показатели | Максимальный класс вредности, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 **- II класс** санитарной вредности (санитарно-защитная зона -500 м) |

**ПК – 2. Зона производственно – коммунальных объектов III класса опасности.**

Зона ПК –2 выделана для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса опасности (санитарно-защитная зона 300 м.). Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| ПК-2 | Основной | 1 | Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса опасности, объекты придорожного сервиса, предприятия деревообработки и деревопереработки, производства лесопильные, деталей стандартных жилых домов, фанерное, столярно-плотничные и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного автомобильного транспорта, автотранспортные предприятия, автобусные парки, гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке, гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей, станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия, объекты складского назначения различного профиля, объекты технического и инженерного обеспечения предприятий, офисы, конторы, административные службы, отделения, участковые пункты полиции, пожарные части, объекты пожарной охраны. |  |
|  |
| ПК-2 | Вспомогательные | 2 | Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей, сооружения инженерной инфраструктуры. | |
| ПК-2 | Условно- разрешенные | 3 | Автозаправочные станции, санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья, профессионально-технические учебные заведения, поликлиники, отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий, аптеки, ветеринарные лечебницы с содержанием животных, ветеринарные приемные пункты, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.  Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно земельного законодательства. | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений должны составлять со стороны улиц – не менее чем 5 м, со стороны проездов – **не менее чем 3 м**, от других границ земельного участка – **не менее 3 м** при условии соблюдения норм инсоляции, освещенности и требований пожарной безопасности. |
| 3 | Предельное количество этажей | 1) для объектов промышленного назначения – **не более 3 этажей**;  2) для объектов делового управления – **не более 5 этажей**;  3) для магазинов – **не более 3 этажей**;  4) для объектов общественного питания – **не более** **2 этажей**;  5) для обеспечения внутреннего правопорядка – **не более 3 этажей**;  6) объекты придорожного сервиса – **не более** **2 этажей**;  7) для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению. |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | **не более 70 %** |
| 5 | Иные показатели | Максимальный класс вредности, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 **- III класс** санитарной вредности (санитарно-защитная зона -300 м) |

**ПК –3. Зона производственно – коммунальных объектов IV класса опасности.**

Зона ПК –3 выделана для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше IV класса опасности (санитарно-защитная зона 100 м.). Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| ПК-3 | Основной | 1 | Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV класса опасности, предприятия деревообработки и деревопереработки, производства лесопильные, деталей стандартных жилых домов, фанерное, столярно-плотничные и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного автомобильного транспорта, автотранспортные предприятия, автобусные парки, гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке, гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей, станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия, объекты складского назначения различного профиля, магазины, гостиницы, объекты технического и инженерного обеспечения предприятий, офисы, конторы, административные службы, отделения, участковые пункты полиции,объекты придорожного сервиса пожарные части, объекты пожарной охраны. |  |
|  |
| ПК-3 | Вспомогательные | 2 | Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей, сооружения инженерной инфраструктуры. | |
| ПК-3 | Условно- разрешенные | 3 | Автозаправочные станции, санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья, профессионально-технические учебные заведения, поликлиники, отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, Киоски, лоточная торговля, магазины, гостиницы, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий, объекты придорожного сервиса, аптеки, ветеринарные лечебницы с содержанием животных, ветеринарные приемные пункты, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.  Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно земельного законодательства | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений должны составлять со стороны улиц – **не менее чем 5 м**, со стороны проездов – **не менее чем 3 м**, от других границ земельного участка – **не менее 3 м** при условии соблюдения норм инсоляции, освещенности и требований пожарной безопасности. |
| 3 | Предельное количество этажей | 1) для объектов промышленного назначения – **не более 3 этажей**;  2) для объектов делового управления – **не более 3 этажей**;  3) для магазинов – **не более 3 этажей**;  4) для объектов общественного питания – **не более** **2 этажей**;  5) для обеспечения внутреннего правопорядка – **не более 3 этажей**;  6) объекты придорожного сервиса – **не более** **2 этажей**;  7) для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению. |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | **не более 70 %** |
| 5 | Иные показатели | Максимальный класс вредности, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 **- IV класс** санитарной вредности (Санитарно-защитная зона - 100м) |

**ПК –4. Зона производственно – коммунальных объектов V класса опасности**

Зона ПК –4 выделана для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше V класса опасности (санитарно-защитная зона 50 м.). Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| ПК-4 | Основной | 1 | Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса опасности, производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного автомобильного транспорта, автотранспортные предприятия, автобусные парки, гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке, гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей, трансформаторные подстанции и котельные на отдельном участке, станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия, объекты складского назначения различного профиля, объекты технического и инженерного обеспечения предприятий, офисы, конторы, административные службы, магазины, гостиницы, отделения, участковые пункты полиции, пожарные части, объекты пожарной охраны, объекты придорожного сервиса, ГИБДД |  |
|  |
| ПК-4 | Вспомогательные | 2 | Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей, сооружения инженерной инфраструктуры. | |
| ПК-4 | Условно- разрешенные | 3 | Автозаправочные станции, санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья, профессионально-технические учебные заведения, поликлиники, отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, Киоски, лоточная торговля, магазины, гостиницы, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий, аптеки, ветеринарные лечебницы с содержанием животных, ветеринарные приемные пункты, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, объекты придорожного сервиса .  Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно земельного законодательства. | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений должны составлять со стороны улиц – **не менее чем 5 м**, со стороны проездов – **не менее чем 3 м**, от других границ земельного участка – **не менее 3 м** при условии соблюдения норм инсоляции, освещенности и требований пожарной безопасности. |
| 3 | Предельное количество этажей | 1) для объектов промышленного назначения – **не более 3 этажей**;  2) для объектов делового управления – **не более 3 этажей**;  3) для магазинов – **не более 3 этажей**;  4) для объектов общественного питания – **не более** **2 этажей**;  5) для обеспечения внутреннего правопорядка – **не более 3 этажей**;  6) объекты придорожного сервиса – **не более** **2 этажей**;  7) для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей установлению не подлежит. |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | **не более 70 %** |
| 5 | Иные показатели | Максимальный класс вредности, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 **- V класс** санитарной вредности (Санитарно-защитная зона - 50м) |

# Статья 44.7. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны.

**Р – 1. Зоны рекреационно-ландшафтных территорий.**

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р – 1 только в случае, когда части территорий общего пользования (городских лесов, иных территорий) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р – 1, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Зона Р – 1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| Р-1 | Основной | 1 | Лесные массивы, малые архитектурные формы. |  |
|  |
| Р-1 | Вспомогательные | 2 | Не установлено | |
| Р-1 | Условно- разрешенные | 3 | Санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха, детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений, интернаты для престарелых, дома ребенка, тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки, спортклубы, яхт-клубы, лодочные станции, прокат игрового и спортивного инвентаря, гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели, спортзалы, игровые площадки, места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха, пляжи, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания, предприятия общественного питания, пункты оказания первой медицинской помощи, спасательные станции, общественные туалеты, объекты пожарной охраны, объекты, связанные с отправлением культа, парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования, площадки для мусоросборников, площадки для выгула собак. Строительство зданий и сооружений линейных объектов.  Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газорасределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно земельного законодательства. | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка установлению не подлежат. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений должны составлять со стороны улиц – **не менее чем 5 м**, со стороны проездов – **не менее чем 3 м**, от других границ земельного участка – **не менее 3 м** при условии соблюдения норм инсоляции, освещенности и требований пожарной безопасности. |
| 3 | Предельное количество этажей | не более 1 этажа |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | **5 %** |

**Р – 2. Зона санитарно – защитного озеленения.**

Зона санитарно – защитного озеленения Р – 2 предназначена для уменьшения химического, биологического и физического воздействия от автомагистралей, гаражей, автостоянок, и уменьшающего эти воздействия до значений гигиенических нормативов.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| Р-2 | Основной | 1 | Участки зеленых насаждений. Санитарно-защитные лесополосы. Строительство зданий и сооружений линейных объектов |  |
|  |
| Р-2 | Вспомогательные | 2 | Не установлено | |
| Р-2 | Условно- разрешенные | 3 | Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования. | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению. Согласно проекту санитарно-защитных зон – по расчёту. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Минимальный отступ от границ земельного участка не подлежит установлению. |
| 3 | Предельное количество этажей | Предельное количество этажей установлению не подлежит. |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Максимальный процент застройки в границах земельного участка установлению не подлежит. |

**Р. – 3. Зона коллективных садов и огородов.**

Зона коллективных садов и огородов Р – 3 предназначена для формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| Р-3 | Основной | 1 | Садовые дома, сады, огороды. |  |
|  |
| Р-3 | Вспомогательные | 2 | Не установлено. | |
| Р-3 | Условно- разрешенные | 3 | Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.); строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства); индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки; емкости для хранения воды на индивидуальном участке; водозаборы; общественные резервуары для хранения воды; помещения для охраны коллективных садов; площадки для мусоросборников; противопожарные водоемы; лесозащитные полосы.  Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования. | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) минимальный размер земельного участка для садоводства – **600 кв. м**;  2) максимальный размер земельного участка для садоводства – **4000 кв. м**;  3) минимальный размер земельного участка для огородничества – **400 кв. м**;  4) максимальный размер земельного участка для огородничества – **4000 кв. м**;  5) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений должны составлять со стороны улиц – **не менее чем 5 м**, со стороны проездов – **не менее чем 3 м**, от других границ земельного участка – **не менее 3 м** при условии соблюдения норм инсоляции, освещенности и требований пожарной безопасности. |
| 3 | Предельное количество этажей | не более 2 этажей |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | **20 %** |

## Статья 44.8. Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

В перечне объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) регионального значения Нижегородской области, размещенном на официальном сайте правительства Нижегородской области, значится объект – Могила Попова Николая Николаевича. Кавалера Ордена Славы трех степеней, на территории кладбища в д. Извал городского округа город Шахунья Нижегородской области.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-Ф3"0б объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

В целях одновременного обеспечения сохранности нескольких объектов культурного наследия в их исторической среде допускается установление для данных объектов культурного наследия единой охранной зоны, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта (далее - объединенная зона охраны объектов культурного наследия).

Состав объединенной зоны охраны объектов культурного наследия определяется проектом объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

Требование об установлении зон охраны объекта культурного наследия к выявленному объекту культурного наследия не предъявляется.

Границы зон охраны объектов культурного наследия, в том числе границы объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются на основании проектов зон охраны объектов культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения либо проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия - уполномоченным органом государственной власти Нижегородской области по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами Нижегородской области.

Установление на местности границ зон охраны объекта культурного наследия, объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, требования к режимам использования земель и общие принципы установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон, осуществляется в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации.

**Статья 44.9. Градостроительные регламенты. Зона транспортной инфраструктуры.**

Зона транспортной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования сооружений железнодорожного и автомобильного транспорта.

Для предотвращения вредного воздействия объектов транспорта на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от этих объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон и других требований в соответствии с государственными градостроительными нормами и правилами.

Территории в границах отвода и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству с учетом технических и эксплуатационных характеристик таких сооружений. Обязанности по благоустройству указанных территорий возлагаются на собственников сооружений транспорта.

**Т – 1. Полоса отвода железной дороги.**

Полоса отвода железной дороги выделена внутри зоны Т-1 и является территорией, принадлежащей непосредственно железной дороге, ее землевладением.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| Т-1 | Основной | 1 | - для размещения железнодорожных путей;  - железнодорожные станции;  - водоотводные и укрепительные устройства;  - защитные полосы лесов вдоль железнодорожных путей;  - линии связи;  - устройства электроснабжения;  - производственные и иные здания, строения, сооружения, устройства и другие объекты железнодорожного транспорта. |  |
|  |
| Т-1 | Вспомогательные | 2 | Не установлено. | |
| Т-1 | Условно- разрешенные | 3 | Не установлено. | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению. Согласно проекту санитарно-защитных зон – по расчёту. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Минимальный отступ от границ земельного участка установлению не подлежит. |
| 3 | Предельное количество этажей | Предельное количество этажей установлению не подлежит. |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Максимальный процент застройки установлению не подлежит. |

В полосе отвода нельзя размещать жилые здания, общественные здания ведомственные (больницы, детские сады и т.д.), производственные здания с СЗЗ более 100м.

**Т – 2. Полоса отвода автодороги.**

Полоса отвода автодороги выделена внутри зоны Т-2 и является территорией, принадлежащей автодороге.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| Т-2 | Основной | 1 | - проезжая часть автомагистрали;  - тротуар;  - велосипедные дорожки;  - зеленые насаждения общего пользования;  - внутригородские коммуникации;  - технические сооружения. |  |
|  |
| Т-2 | Вспомогательные | 2 | Не установлено | |
| Т-2 | Условно- разрешенные | 3 | Не установлено | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка установлению не подлежат. Согласно проекту санитарно-защитных зон – по расчёту. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Минимальный отступ от границ земельного участка установлению не подлежит. |
| 3 | Предельное количество этажей | Предельное количество этажей установлению не подлежит. |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Максимальный процент застройки установлению не подлежит. |

**Т – 3. Зона обслуживания железнодорожных путей.**

Зона Т-3 и является территорией, принадлежащей непосредственно железной дороге, ее землевладением и предназначена для обслуживания железнодорожных путей.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| Т-3 | Основной | 1 | - погрузочно-разгрузочные площадки и прирельсовые склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иные объекты при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами. |  |
|  |
| Т-3 | Вспомогательные | 2 | Не установлено | |
| Т-3 | Условно- разрешенные | 3 | Не установлено | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка установлению не подлежат. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Минимальный отступ от границ земельного участка установлению не подлежит. |
| 3 | Предельное количество этажей | Предельное количество этажей установлению не подлежит. |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Максимальный процент застройки установлению не подлежит. |

В соответствии с пунктом 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации на территории железной дороги не распространяется действие градостроительных регламентов. Использование земельных участков в пределах территории железной дороги федерального значения определяется уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством.

# Статья 44.10. Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны.

**СХ – 1. Зона сельскохозяйственного использования.**

Зона сельскохозяйственного использования СХ – 1 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении ниже следующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид разрешенного использования | № п/п | Разрешенное использование территории | |
| СХ-1 | Основной | 1 | Поля и участки для выращивания сельскохозяйственной продукции, луга, пастбища, животноводческие фермы, предприятия по переработке и хранению, подсобные хозяйства, лесозащитные полосы. |  |
|  |
| СХ-1 | Вспомогательные | 2 | Не установлено | |
| СХ-1 | Условно- разрешенные | 3 | Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования | |

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

| **№ п/п** | **Наименование размера, параметра** | **Значение, единица измерения, дополнительные условия** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка установлению не подлежат. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Минимальный отступ от границ земельного участка установлению не подлежит. |
| 3 | Предельное количество этажей | Предельное количество этажей установлению не подлежит. |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Максимальный процент застройки установлению не подлежит. |

##### Пашня - градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с Градостроительным кодексом РФ п.6 ст. 36.

# Земли лесного фонда - градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда в соответствии с Градостроительным кодексом РФ п.6 ст. 36.

# Статья 45. Описание ограничений по экологическим и санитарно – эпидемиологическим условиям.

* 1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах статей 42 и 43 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 44.1 – 44.8 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 42 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно – защитным зонам и водоохранным зонам.

* 1. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на картах статей 42 и 43 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно – защитным зонам и водоохранным зонам, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

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

* 1. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно – защитных зонах и водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:
* Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 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 16 ноября 1995 г. № 167 ФЗ;
* положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404;
* Санитарно – эпидемиологические правила и нормы (СанПиН) 2.2.1/2.1.11200-03 «Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* ГОСТ 22283-88 «Шум авиационный». Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.;
* 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 устанавливаются:
* виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно – эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25и 26 настоящих Правил.

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

- объекты для проживания людей;

* коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
* предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
* склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий»
* предприятий пищевых отраслей промышленности;
* оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
* комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой   
  воды;
* размещение спортивных сооружений;
* парки;
* образовательные и детские дошкольные учреждения;
* лечебно–профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно – эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25 и 26 настоящих Правил:**

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

1. Водоохранные зоны выделяются с целью:

* предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
* предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
* сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, озер, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

* виды запрещенного использования;
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25 и 26 настоящих Правил.
* **Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов**
* проведение авиационно-химических работ;
* применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
* использование навозных стоков для удобрения почв;
* размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче – смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
* складирование навоза и мусора;
* заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
* размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
* размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
* проведение рубок главного пользования;
* осуществление (без согласования с территориальными органами управления использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, добычу полезных ископаемых, производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;
* отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 метров от водного объекта;
* складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
* находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
* длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота);
* использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;
* размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.
* **Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина 20 метров для всех объектов):**
* распашка земель;
* применение удобрений;
* складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
* выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
* установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;
* движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.
* Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.
* **Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25 и 26 настоящих Правил:**
* озеленение территории;
* малые формы и элементы благоустройства;
* размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранных режимов;
* временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно – обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.
* До утверждения проектов водоохранных зон согласно статье 112 Водного кодекса Российской Федерации земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам, в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации по согласованию со специально уполномоченным органом управления использованием и охраной водного фонда.
* После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.