

ПРИЛОЖЕНИЕ

к решению Думы городского округа муниципального

образования «город Саянск»

от 30.11.2010г № 051-14-119

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**городского округа муниципального образования**

**«город Саянск»**

Настоящие Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск» (далее – Правила) являются муниципальным 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», законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, Уставом городского округа муниципального образования «город Саянск», генеральным планом городского округа муниципального образования «город Саянск», а также с учетом положений, актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского округа муниципального образования «город Саянск», охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Глава 1. Общие положения**

**Статья 1. Основания введения, назначение Правил**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в городском округе муниципального образования «город Саянск» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для: защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости, для целей не связанных со строительством; 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:

1) обеспечение условий для реализации планов и программ развития городской территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

2) установление правовых гарантий по использованию и реконструкции объектов капитального строительства для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами капитального строительства;

3) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

5) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

6) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

1) проведению градостроительного зонирования территории городского округа и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, и объектов капитального строительства;

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

3) предоставлению прав на земельные участки, образованные из состава государственных, муниципальных земель при подготовке документации по планировке территорий муниципальных образований физическим и юридическим лицам;

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

5) выдаче разрешений на строительство, выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных объектов;

6) контролю за использованием и реконструкцией объектов капитального строительства;

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

8) внесению изменений в настоящие Правила;

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

1) техническими регламентами;

2) муниципальными правовыми актами городского округа муниципального образования «город Саянск» по вопросам регулирования землепользования и застройки;

5. В случае противоречия настоящих правил федеральному и областному законодательству, применяется федеральное и областное законодательство;

6. Настоящие Правила обязательны для исполнения на территории муниципального образования «город Саянск».

**Статья 2. Порядок подготовки и утверждения проекта Правил**

1.Порядок подготовки и утверждения проекта Правил устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2.Подготовка проекта Правил осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане городского округа муниципального образования «город Саянск», с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

3.Правила утверждаются Думой городского округа муниципального образования «город Саянск». Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

**Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение**

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

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

2. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, 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, а также для транспортных и инженерно-технические коммуникаций, в том числе железных дорог, автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, других линейных объектов;

3. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. На карте градостроительного зонирования территории городского округа выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. (Приложениие №1).

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 планировочных элементов (микрорайонов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по предоставлению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

1) производятся с учетом установленных границ территориальных зон;

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

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные абзацем 2 настоящей статьи.

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

5.Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования могут устанавливаться по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) административным границам городского округа, микрорайонов в составе городского округа;

5) естественным границам природных объектов;

6. На карте зон с особыми условиями использования территорий – карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (Приложение №1.5) отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения проекта зон охраны объектов культурного наследия.

7. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам статьи 44 настоящих Правил;

2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, и объект капитального строительства расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, и объект капитального строительства расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

4) документально зафиксированным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая муниципальные нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов).

8. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 45 настоящих Правил) включает:

1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций) не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам публичных слушаний;

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

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках статьи 44 настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены.

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

9. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правооблодателями земельных участков и объектов капитального строительства ,за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования. (пункт 10 статья 3 настоящих Правил).

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством Россиской Федерации, настоящими Правилами, муниципальными правовыми актами. Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

1) при изменении одного вида разрешенного использования объекта капитального строительства на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 34 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 32 настоящих Правил);

2) при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования объекта капитального строительства не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости- разрешение на строительство не требуется;

3) собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения. В этих случаях применяется порядок, изложенный в статье 25 настоящих Правил.

10. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

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

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких жилых зон (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение согласований в порядке статьи 30 настоящих Правил.

**Статья 4. Открытость и доступность информации**

**о землепользовании и застройке.**

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

Администрация городского округа обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

1) публикации Правил в средствах массовой информации;

2) размещение Правил на офицальном сайти администрации городского округа муниципального образования «город Саянск» в сети «Интернет»;

3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и текстовых материалов в администрации городского округа;

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

1. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил имеют юридическую силу.

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

1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 46 настоящих Правил);

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 46 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьей 45 настоящих Правил применительно к статье 40 Градостроительного кодекса Российской

Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским кодексом Российской федерации (статья 222) и гл.IX земельного кодекса Российской федерации.

3. Муниципальным правовым актом администрации городского округа муниципального образования «город Саянск» может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов, согласно карте градостроительного зонирования ( приложение №1) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

**Статья 6. Использование и реконструкция объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам**

1. Объекты капитального строительства, поименованные в п. 2,3 статьи 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.

Исключение 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 и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

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

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в подпунктах 1, 2 части 2 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 чрезвычайных ситуаций, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 2 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 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И**

**ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**ГОРОДСКОГО ОКРУГА МУНИЦИПАЛЬНОГО**

**ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД САЯНСК»**

**Статья 7. Полномочия Дуы городского округа муниципального образования «город Саянск» в области землепользования и застройки**

В компетенции Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» в области землепользования и застройки находится:

1) утверждение Правил или направление проекта Правил мэру городского округа муниципального образования «город Саянск» на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту;

2) направление предложений в комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск» (далее – комиссия) о внесении изменений в Правила в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории городского округа муниципального образования «город Саянск» ;

3) внесение изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) установление порядка подготовки документации по планировке территории города Саянска;

5) осуществление контроля за исполнением администрацией городского округа муниципального образования «город Саянск» полномочий в области землепользования и застройки города Саянска;

**Статья 8. Полномочия мэра городского округа муниципального образования «город Саянск» в области землепользования и застройки**

К полномочиям мэра городского округа муниципального образования «город Саянск» в области землепользования и застройки относятся:

1) принятие решения о подготовке проекта Правил;

2) обеспечение опубликования сообщения о принятии решения о подготовке проекта Правил в средствах массовой информации и размещения указанного сообщения на официальном сайте администрации городского округа муниципального образования «город Саянск» в сети «Интернет»;

3) утверждение состава и порядка деятельности комиссии по землепользованию и застройке города Саянска;

4) принятие решения о назначении публичных слушаний по проекту Правил, проекту о внесении изменений в Правила;

5) принятие решения о направлении проекта Правил в Думу городского округа муниципального образования «город Саянск» или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления;

6) рассмотрение вопросов о внесении изменений в Правила при наличии оснований, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

7) принятие решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направление копии такого решения заявителям;

8) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее — разрешение на условно разрешенный вид использования) или об отказе в предоставлении такого разрешения;

9) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

10) принятие решения о подготовке документации по планировке территории;

11) принятие решения о назначении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории;

12) принятие решения об утверждении документации по планировке территории или решения об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний;

**Статья 9. Полномочия администрации городского округа муниципального образования «город Саянск» в области землепользования и застройки**

К полномочиям администрации городского округа муниципального образования «город Саянск» в области землепользования и застройки относятся:

1) осуществление проверки проекта Правил, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану городского округа муниципального образования «город Саянск» ;

2) направление в комиссию по землепользованию и застройке предложений о внесении изменений в Правила в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории городского округа муниципального образования «город Саянск»;

3) владение, пользование и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности городского округа муниципального образования «город Саянск»;

4) разработка и реализация программ использования и охраны земель;

5) принятие решений о резервировании земель и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

6) подготовка документации по планировке территории в соответствии с действующим законодательством;

**ГЛАВА 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ ВОЗНИКАЮЩИХ**

**ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 10. Общие положения о лицах, осуществляющих**

**землепользование и застройку, и их действиях**

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) (далее - аукцион), подготавливаемых и проводимых администрацией городского округа муниципального образования «город Саянск» (далее – администрация городского округа) по предоставлению прав собственности на земельные участки, образованные из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях нового строительства и для целей не связанных со строительством;

2) обращаются в администрацию городского округа с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и установки временных зданий и сооружений;

3) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию;

4) владея на правах собственности квартирами в многоквартирных домах, могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых зон, микрорайонов;

2. К указанным в части 1 настоящей статьи действиям в области землепользования и застройки могут быть также отнесены:

1) возведение строений, установка временных сооружений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством аукционов);

2) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, приобретение права на земельные участки, на которых расположены здания, строения, сооружения;

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

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

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

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

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

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

Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет администрация городского округа, посредством проверки градостроительной и землеустроительной документации.

4. Лица, осуществляющие в городском округе муниципального образования «город Саянск» землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки согласно статьи 36 Градостроительного кодекса Российской федерации и статьи 40 Земельного кодекса Российской федерации.

**Статья 11. Комиссия по землепользованию и застройке**

**городского округа муниципального образования «город Саянск»**

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом городского округа и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

2. Комиссия формируется на основании постановления мэра городского округа и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми мэром городского округа.

**Глава 4. Порядок формирование земельных участков**

**из состава земель, находящихся в государственной**

**и муниципальной собственности для предоставления**

**физическим и юридическим лицам**

**Статья 12. Принципы организации процесса формирование и предоставления физическим и юридическим лицам образованных земельных участков для строительства, для целей не связанных со строительством и земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения**

1. Формирования земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным и земельным законодательством, применительно к:

1) земельным участкам неразделенным на государственную и муниципальную собственность, путем подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения кадастровых работ, принятия решений о предоставлении образованных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

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

3. Порядок формирования и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, образованных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами муниципальными нормативными правовыми актами.

4. До разграничения государственной собственности на землю администрация городского округа в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий распоряжается образованными земельными участками, расположенными в границах муниципального образования «город Саянск», за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

После разграничения государственной собственности на землю администрация городского округа распоряжается исключительно земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Не допускается осуществлять формирование и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на предоставленные земельные участки и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

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

Физические, юридические лица, которым предоставлены права на земельные участки, образованные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляют государственную регистрацию прав на предоставленные им земельные участки.

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

6. Физическим и юридическим лицам предоставляются только образованные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Образованным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением в порядке статьи 30 настоящих Правил границ зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории городского округа муниципального образования «город Саянск» (Приложение №1);

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

4) установлены границы земельного участка на местности.

7. Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:

1) градостроительного плана земельного участка, подготовленного по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 29.11.2005 г № 840, на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения - в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

2) кадастрового паспорта земельного участка.

8. Действия по формированию земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности включают две стадии:

1) образование земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным и земельным законодательством, настоящими Правилами (статья 22), муниципальными правовыми актами, действующими в области градостроительства и земельных отношений;

2) образование земельных участков посредством кадастровых работ, осуществляемых в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24.07.2007 г № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

9. Результатом первой стадии действий, связанных с образованием 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).

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

Если в результате кадастровых работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения, утверждаемые постановлением главы администрации.

Утвержденные главой администрации градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством РФ, статьей 21 настоящих Правил.

10. Результатом второй стадии действий, связанных с образованием земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности посредством кадастровых работ, являются кадастровые паспорта земельных участков.

11. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности образованные для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств:

1) администрации городского округа,

2) физических и юридических лиц.

12. Образованные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, для целей не связанных со строительством и земельные участки, на которых расположены здания, строения, сооружения в соответствии с п.5 статьи 36 Земельного кодекса РФ.

**Статья 13. Виды процедур формирование земельных участков,**

**находящихся в государственной или муниципальной собственности**

1. Земельные участки формируются в порядке, установленном градостроительным, земельным законодательством Российской федерации, настоящими Правилами, применительно к случаям:

1) формирование свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, администрации городского округа в порядке, определенном статьями 15,16 настоящих Правил;

2) формирование земельных участков по развитию застроенных территорий, обремененных правами третьих лиц:

а) для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов капитального строительства, заявителей, администрации городского округа– в порядке, определенном статьей 16 настоящих Правил;

б) для образования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, администрации городского округа - в порядке, определенном статьей 19 настоящих Правил;

3) формирование земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе заявителей, администрации городского округа - в порядке, определенном статьями 18 настоящих Правил.

4) формирование земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях размещения сооружений временного назначения, предназначенных для обслуживания населения - в порядке, определенном статьей 20 настоящих Правил.

**Статья 14. Формирование 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 формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для строительства образованных земельных участков имеют право обратиться в администрацию городского округа с соответствующим заявлением.

В прилагаемых к заявлению материалах:

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

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

3) содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение главе администрации проекта градостроительного плана земельного участка;

2. администрация городского округа принимает заявление в работу и в течение семи рабочих дней подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

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

2) в случае возможности предоставления 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 (микрорайона), где такой участок располагается; проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки – в иных случаях;

б) предложение заявителю обеспечить за его счет: подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по предоставлению 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 не достижения результата – получение свободного от прав третьих лиц, образованного и подготовленного для предоставления земельного участка, лежат на стороне заявителя.

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

1) самостоятельных действий, если законодательством не определено иное;

2) 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.

4. Работы по подготовке исходной информации включают в себя:

1) получение топографической подосновы территории, на которой предполагается предоставление земельного участка посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:500;

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

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

В случае возмездного предоставления информации, стоимость исходной информации, получаемой от соответствующих органов, организаций, включается в стоимость работ, по подготовке земельного участка.

5. Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить договор с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории.

6. Документация по планировки территории подготавливается в соответствии со ст.ст. 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Глава администрации в течение 10 рабочих дней после поступления заключения и комплекта документов, принимает решение, в виде постановления главы администрации, 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.

В случае принятия решения об утверждении документации, направляет предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка проведение кадастровых работ, производство государственного кадастрового учета образованного земельного участка.

После предоставления заявителем кадастрового паспорта земельного участка будет принято:

1) решение, в виде постановления главы администрации о проведении аукциона по продаже земельного участка или продаже права аренды земельного участка.

2) решение о предоставлении в аренду образованного земельного участка без проведения аукциона, в случаях предусмотренных законодательством Российской Федерации, законами Иркутской области.

7. На основании протокола о результатах аукциона администрация городского округа заключает с победителем аукциона 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 аукциона.

8. Победитель аукциона, которому предоставлены права на образованный земельный участок, в соответствии с градостроительным и земельным законодательством, статьями 33,34 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.

**Статья 15. Формирование свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации городского округа муниципального образования «город Саянск»**

1. Администрация городского округа обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.

2. Администрация городского округа организует, обеспечивает и осуществляет работы по предоставлению земельных участков, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в рамках:

1) проводимых на регулярной основе работ по образованию и ведению муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

2) осуществляемых на основе утвержденного главой администрации плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки городских территорий жилого и иного назначения.

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

3. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемому между администрацией городского округа и победителем конкурса на выполнение работ по проекту планировки территории является:

1) решение администрации городского округа о способе действий по планировке территории - посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

2) задание на выполнение работ по проекту планировки соответствующей территории;

3) исходные данные в составе, определенном частью 4 статьи 14 настоящих Правил, передаваемые администрацией городского округа подрядчику по договору.

4. Подрядчик по договору на выполнение работ по проекту планировки территории:

1) получает согласованный администрацией городского округа, подготовленное в составе документации по планировке территории проект градостроительного плана земельного участка;

2) совместно с администрацией городского округа обеспечивает согласование документации по проекту планировки территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе, в соответствии со ст. 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) передает администрации городского округа - заказчику работ, проект планировки территории, проект градостроительного плана земельного участка, документы, подтверждающие полученные согласования.

6. После подписания акта приемки работ администрация городского округа в течение 10 рабочих дней готовит и направляет проект постановления главы администрации об утверждении проекта планировки территории.

**Статья 16. Формирование 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, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования.

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по формированию земельных участков на застроенных территориях путем:

1) подготовки и представления в установленном в соответствии со ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами 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;

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

3. Собственники объектов капитального строительства, обладающие зарегистрированными в установленном в соответствии с Федеральным законом от 21.07.97г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с градостроительным законодательством, статьями 31, 32 настоящих Правил.

Собственники объектов капитального строительства, обладающие зарегистрированными в установленном в соответствии с Федеральным законом от 21.07.97г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» 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 градостроительным законодательством, статьями 31, 32 настоящих Правил;

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

а) получения указанными лицами от администрации городского округа согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования);

б) утверждения градостроительных планов земельных участков администрацией городского округа;

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

**Статья 17. Формирование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе администрации городского округа муниципального образования «город Саянск»**

1. Администрация городского округа участвует в формировании земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования путем организации действий, осуществляемых:

1) в ответ на инициативу заявителей, предъявленную и реализуемую в порядке статьи 14 настоящих Правил;

2) в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей администрации городского округа.

2. Предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации.

**Статья 18. Формирование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной соственности на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе заявителей**

1. Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

2. Формирование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе заявителей осуществляется в порядке определенном ст. 14 настоящих Правил.

3. Предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации.

**Статья 19. Предоставление земельных участков многоквартирных домов, зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, объектов капитального строительства, а также администрации городского округа муниципального образования «город Саянск»**

1. Предоставление земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для образования земельных участков многоквартирных домов осуществляются в порядке, определенном градостроительным, земельным законодательством и в соответствии с настоящими Правилами.

2. Образование 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. Предоставление земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для последующего образования земельных участков многоквартирных жилых домов может осуществляться по инициативе:

1) 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 градостроительным и земельным законодательством;

2) администрации городского округа, которая обеспечивает предоставление 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 градостроительным и земельным законодательством;

3) собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права предоставить из неразделенной территории земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных жилых домов в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, частью 4 данной статьи настоящих Правил;

4) администрации городского округа, которая в соответствии с планом действий, утвержденным главой администрации, обеспечивает предоставление земельных участков для использования расположенных на них жилых зданий, строений, сооружений - в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством.

4. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права предоставить из неразделенной территории земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных жилых домов, могут обеспечивать подготовку для утверждения главой администрации проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания путем действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно или действий, которые обеспечиваются этими лицами.

5.При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания должны учитываться требования градостроительного законодательства:

1) характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

2) минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории и действующим законодательством.

3) 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;

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

6. В проектах межевания, помимо определения границ земельных участков существующих жилых 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 градостроительным и земельным законодательством порядке для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

7. Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат согласованию:

1) администрацией городского округа - 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 жилой зоны, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

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

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

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае не достижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по землепользованию и застройке, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке статьи 24 настоящих Правил.

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

1) границ земельных участков,

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

9. Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания, а также документы проведенных согласований направляются в администрацию городского округа, которая в течение 10 рабочих дней принимает одно из двух решений:

1) об утверждении градостроительного плана земельного участка;

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

10. В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

1) заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;

2) заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение.

11. Утвержденный градостроительный план земельного участка становится основанием для проводимых:

1) работ по выносу в натуру границы земельного участка, зданий и сооружений возводимых на данном участке;

2) возведения ограждений земельного участка - если такие действия не запрещены градостроительным планом земельного участка.

12. В целях реализации права выделить из состава неразделенной территории земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного жилого дома, один или несколько собственников помещений жилого, нежилого назначения в этом здании могут направить соответствующее заявление в администрацию городского округа.

Заявление регистрируется в день его поступления, и в течение 10 рабочих дней со дня поступления заявления администрация городского округа формирует земельный участок, подготавливает и утверждает проект градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного жилого здания, в том числе, путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, обладающими в соответствии с законодательством правом выполнять указанные работы.

Подготовленный проект градостроительного плана земельного участка подлежит согласованию и утверждению администрацией городского округа.

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

Указанная инициатива реализуется на основе:

1) программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной администрацией городского округа;

2) решения администрации городского округа, принятого на основании обращения Комиссии по землепользованию и застройке.

14. Реализация инициатив администрации городского округа в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий обеспечивается путем:

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

2) выполнения проектов межевания в соответствии с результатами конкурсов по подготовке проектов межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий;

**Статья 20. Формирование земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для размещения объектов временного характера, предназначенных для обслуживания населения**

1. Правом формирования земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов временного характера, предназначенных для обслуживания населения, обладает администрация городского округа - применительно к территориям общего пользования городского значения;

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой администрации городского округа муниципального образования «город Саянск».

3. Проекты градостроительных планов земельных участков на территориях общего пользования подготавливаются посредством обеспечения подготовки проектов межевания, которые утверждаются главой администрации.

4. Сформированные из состава территорий общего пользования на основании градостроительных планов земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на аукционах в аренду.

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

1. Порядок формирования земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется градостроительным кодексом и, в соответствии с ним, настоящими Правилами.

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

Технические условия определяются:

1) на стадии подготовки земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем разработки проекта планировки территории, которая обеспечивается администрацией городского округа, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по разработке проектов планировки территории;

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

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

1) физических, юридических лиц - в случаях подготовки по их инициативе земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления на торгах образованных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

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

4. Уполномоченные органы администрации городского округа обладают правами контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

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

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

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 администрация городского округа.

6. Инициатива подачи предложений, направляемых в администрацию городского округа, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

1) собственникам земельных участков, и объектов капитального строительства, 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, и объектов капитального строительства, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления образованных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

7. Лица, указанные в п.3, п/п 1), 2) настоящей статьи, вместе с документами по планировке территории направляют в администрацию городского округа обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Администрацией городского округа в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает (самостоятельно или с привлечением экспертов) и направляет заявителю заключение, в котором:

1) оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

2) 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).

8. В случае направления положительного заключения:

1) лица, указанные в пункте 3, п/п 1),2) настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении администрации городского округа рекомендации при подготовке проектной документации, а администрация городского округа проверяет соответствие представленной проектной документации указанным рекомендациям при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

2) лица, указанные в пункте 3, п/п 2),3) настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении администрации городского округа рекомендации при подготовке пакета документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, образованных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в пункте 3, п/п 1), 2) данной части настоящей статьи и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, имеют право оспорить заключение администрации городского округа в судебном порядке.

9. 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 строительству, реконструкции объектов капитального строительства;

2) о создании новых, или реконструкции существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства;

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

В соответствии с настоящими Правилами, муниципальным правовым актом городского округа, подготовленным в соответствии с Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. N 83, 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;

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

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

б) предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;

в) порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;

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

11. Лица, которые не являются собственниками земельных участков, и объектов капитального строительства, а также арендаторами земельных участков и, которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из земель, входящих в государственную или муниципальную собственность, для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в администрацию об обеспечении предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

В порядке и сроки, определенные муниципальным правовым актом, указанным в пункте 7 настоящей статьи, обеспечивается подготовка, согласование и предоставление заявителю технических условий.

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, образованных в составе государственных или муниципальных земель.

**Глава 5. Положения о формировании земельных**

**участков путем разработки проекта**

**планировки территории**

**Статья 22. Общие положения о проекте планировки территории**

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

2. Планировка территории в части формирования и предоставления земельных участков осуществляется путем разработки документации по планировке территории:

1) проектов планировки без проектов межевания в их составе;

2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;

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

4) градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

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

1) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда красными линиями необходимо определить, изменить:

а) границы планировочных элементов территории (микрорайонов),

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

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

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

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

б) границы зон действия публичных сервитутов,

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

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

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

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

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

Документацией 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, отграничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы – жилые зоны, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

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

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

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

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

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

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

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

**Статья 23. Градостроительные планы земельных участков**

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

3. Градостроительный план земельного участка составляется с использованием топографической съемки масштаба 1:500 для одиночных объектов строительства и масштаба 1:2000 для группы обектов, требующих для размещения большую территорию.

4. Градостроительный план земельного участка заполняется по форме, утверждённой Постановлением Правительства РФ и в соответствии с Инструкцией о прядке заполнения градостроительного плана земельного участка, утверждённой Приказом Министерства регионального развития РФ.

5. Градостроительный план земельного участка утверждается постановлением администрации городского округа.

6. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

1) выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и образования земельных участков, входящих в государственную или муниципальную собственность;

2) принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам права на образованные земельные участки, входящие в состав государственных или муниципальных земель;

3) принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков, для государственных и муниципальных нужд;

4) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

5) выдачи разрешений на строительство;

6) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

**Глава 6. Публичные слушания**

**Статья 24. Общие положения о публичных слушаниях**

**по вопросам землепользования и застройки**

1. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в порядке, определяемом муниципальным правовым актом городского округа муниципального образования «город Саянск».

2. На публичные слушания по вопросам землепользования и застройки должны выноситься:

1) проект Правил и проект о внесении изменений в Правила;

2) проекты планировки территории и проекты межевания территории;

3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования;

4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Решения о назначении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки принимает мэр городского округа.

**Статья 25. Предоставление разрешения на условно разрешенный**

**вид использо­вания**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении раз­решения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет в комиссию за­явление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использова­ния.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использо­вания земельного участка или объекта капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях всоответствии со статьей 24 настоящих Правил.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства комис­сия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на ус­ловно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого раз­решения с указанием причин принятого решения и направляет их мэру городского округа.

4. На основании рекомендаций, указанных в части 3 настоящей статьи, мэр городского округа в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций при­нимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид ис­пользования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное реше­ние подлежит опубликованию в средствах массовой информации и размещается на официальном сайте администрации городского округа муниципального образования «город Саянск» в сети «Интернет».

5. 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 земельного участка или объекта капитального строительства такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

6.Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке реше­ние о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 26. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитально­го строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении тако­го разрешения.

Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных парамет­ров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитально гострои­тельства подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со ста­тьей 24 настоящих Правил.

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешен­ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комис­сия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации мэру городского округа .

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

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

**Статья 27. Публичные слушания по обсуждению документации**

**по планировке территории**

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами. Изложение указанных нормативных правовых актов может включаться в приложение к настоящим Правилам.

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит публичным слушаниям (за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом РФ).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

4) техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

5) 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 жилых 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;

6) 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;

7) требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предметы обсуждения устанавливаются Комиссией с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых этой документации вопросов.

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

Председатель Комиссии в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в газете «САЯНСКИЕ ЗОРИ» и путем распространения его иными способами. В сообщении указывается:

1) информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

2) дата, время и место проведения публичных слушаний, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;

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

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

Дата проведения публичных слушаний назначается не ранее десяти дней со дня публикации, распространения сообщения о их проведении. Публичные слушания должны состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства о их проведении.

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

6. Во время проведения публичных слушаний ведется протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его мэру городского округа.

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

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

а) об утверждении документации по планировке территории,

б) о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии,

в) об отклонении документации по планировке территории.

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

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

**Глава 7. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов**

**Статья 28. Порядок изъятия земельных участков,**

**объектов квапитального строительства, для реализации**

**государственных, муниципальных нужд**

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, объектов капитального строительства для реализации государственных и муниципальных нужд определяется ст.ст. 49, 55 Земельного кодекса Российской Федерации.

Порядок подготовки документации для принятия решений об изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Иркутской области.

2. Принятие решения об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд осуществляется при наличии документации по планировке территории, утвержденной, согласно настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) с проектами межевания в их составе.

**Статья 29. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд**

1. Порядок подготовки документации для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Земельным и Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Иркутской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами.

2. Условие для принятия актов о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных документов:

1) генерального плана муниципального образования, отображающего зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);

2) проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

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

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

1) со дня вступления в силу генерального плана, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, Иркутской области, 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;

2) 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.

4. Принимаемый акт о резервировании должен содержать:

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

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

3) обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

4) карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;

5) 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.

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

1) срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

2) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

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

**Статья 30. Условия установления публичных сервитутов**

1. Администрация городского округа имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, 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 градостроительным, земельным законодательством, настоящими Правилами, муниципальными правовыми актами.

**Глава 8. Архитектурно-строительное проектирование**

**Статья 31. Реконструкция объектов капитального строительства**

В соответствии со статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и объекты капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры.

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

**Статья 32. Право на реконструкцию и основание для её реализации.**

**Виды реконструкции**

1. Правом производить реконструкцию, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства (на правах собственности, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

Право на реконструкцию может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 34 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним - частью 3 настоящей статьи.

2. Реконструкция объектов капитального строительства подразделяется на изменения, для которых:

а) не требуется разрешения на строительство,

б) требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

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

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

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.

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

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

а) выбираемый правообладателем объекта капитального строительства вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 45 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

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

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий.

5. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 34 настоящих Правил для объектов капитального строительства, за исключением указанных в пункте 3,4 настоящей статьи.

**Статья 33. Подготовка проектной документации**

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется главой 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации

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

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

**Статья 34. Выдача разрешений на строительство**

1. Выдача разрешение на строительство осуществляется на основании главы 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

2. В границах городского округа муниципального образования «город Саянск» разрешение на строительство выдается администрацией городского округа.

**Статья 35. Строительство, капитальный ремонт**

Осуществление строительства, капитального ремонта объекта капитального строительства производится на основании статьи 52 главы 6 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.

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

3. В процессе строительства, капитального ремонта проводится:

1) государственный строительный надзор (стаья 54 Градостроительного Кодекса Российской Федерации) осуществляется применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе;

2) строительный контроль (стаья 53 Градостроительного Кодекса Российской Федерации применительно ко всем объектам капитального строительства.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

**Статья 36. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

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;

3) разрешение на строительство;

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

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

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

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

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

9) заключение органа государственного строительного надзора, (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 1 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.

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

**Глава 9. Положения о порядке внесения изменений в Правила**

**Статья 37. Действие Правил по отношению к генеральному плану городского округа муниципального образования «город Саянск», документации по планировке территории**

После введения в действие настоящих Правил Дума городского округа муниципального образования «город Саянск» по представлению соответствующих заключений комиссии по землепользованию и застройке, может принимать решения о:

1) подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план городского округа муниципального образования «город Саянск» с учетом и в развитие настоящих Правил;

2) приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе, в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

3) подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

**Статья 38. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила**

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

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

1) не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости,

2) приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости,

3) препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, администрация городского округа, комиссия по землепользованию и застройке, общественные организации, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 39 настоящих Правил.

**Статья 39. Внесение изменений в Правила**

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

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

Обращение регистрируется, комиссия его рассматривает и готовит проект решения мэра городского округа о внесений изменений, либо об отказе о внесении изменений.

В случае принятия решения о рассмотрении обращения, Комиссия обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные статьей 24 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются правообладатели земельных участков или объектов капитального строительства, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются мэру городского округа, который не позднее 7 дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании администрации городского округа. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, мэр городского округа направляет проект соответствующих предложений в Думу городского округа муниципального образования «город Саянск».

**Глава 10. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства.**

**Ответственность за нарушения Правил**

**Статья 40. Изменение одного вида разрешенного использования**

**земельных участков и объектов капитального строительства на**

**другой вид разрешенного использования земельных**

**участков и объектов капитального строительства**

1. Порядок изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяется градостроительным законодательством и, в соответствии с ним, – настоящими Правилами.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных статьей 45 настоящих Правил.

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

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

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

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

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

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

6) собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил.

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

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

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

3) когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство.

**Статья 41. Контроль за использованием объектов капитального**

**строительства**

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

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

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

**Статья 42. Ответственность за нарушения Правил**

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

**ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**

**ТЕРРИТОРИИ**

**Статья 43. Перечень территориальных зон, выделенных на картеах градостроительного зонирования территории городского округа**

На карте градостроительного зонирования территории городского округа (приложение № 1) выделены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Кодовые обозначения территориальных зон** | **Наименование территориальных зон** |
|  | Общественно-деловые зоны. |
| ОД-1 | Зоны делового и административного  назначения; |
| ОД-2 | Зоны общественного и коммерческого  назначения; |
| ОД-3 | Зоны размещения объектов обслуживания  планировочных районов; |
| ОД-4 | Зоны размещения объектов высших,средних  специальных учебных заведений; |
| ОД-5 | Зоны размещения спортивно- зрелищных  сооружений; |
| ОД-6 | Зоны размещения учреждений реабилитации и  социального обслуживания; |
| ОД-7 | Зоны размещения учреждений здравоохранения; |
| ОД-8 | Зоны размещения учреждений культуры и  отдыха; |
| ОД-9 | Зоны объектов религиозного назначения |
|  | Зоны специального назначения. |
| СН-1  СН-2  СН-3 | Зоны полигона твердо-бытовых отходов  Зоны очистных сооружений  Зоны режимных объектов ограниченного доступа  Особо охраняемые территории.  ОО-1 Зоны объектов культурного наследия |
|  | Жилые зоны. |
| Ж – 1 | Зоны застройки многоэтажными жилыми домами. |
| Ж – 2 | Зоны застройки индивидуальными жилыми  домами. |
| Ж – 3 | Зоны застройки малоэтажными жилыми  домами. |
| Ж-5 | Зоны перспективного развития жилой застройки |
|  |  |
| **Производственные и коммунальные зоны.** | |
| ПК - 1 | Зоны производственных объектов I класса  опасности |
| ПК- 2 | Зоны производственных объектов II класса  опасности |
| ПК - 3 | Зоны производственно-коммунальных объектов  класса III опасности |
| ПК - 4 | Зоны производственно-коммунальных объектов  IV класса опасности |
| ПК - 5  ИТ-1 | Зоны производственно-коммунальных объектов  V классов опасности  Зоны инженерно-транспортной инфроструктуры  Зоны сельскохозяйственного использования |
| СХ-1  Ж - 4 | Зоны предприятий сельскохозяйственного  назначения  Зоны застройки садоводств и дачных участков |
|  | Зоны рекреационного назначения. |
| Р-1 | Зоны рекреационно-ландшафтных территорий |
| Р-2 | Зоны парков, бульваров, скверов |

**Статья 44. Режим использования особо охраняемых территорий**

**Статья 44.1. Ограничения на территории объектов**

**культурного наследия**

Территории памятников истории и культуры (архитектуры и градостроительства, истории, искусства, археологии) регламентации не подлежат (не подпадают под юрисдикцию каких- либо регламентов, в том числе и настоящего регламента).

При этом ограничения, предъявляемые к территории памятника, не могут быть менее строгими, чем требования, предъявляемые к окружающей ее охранной зоне.

Решения о режиме использования принимаются в прядке, установленном действующим законодательством РФ.

**ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Статья 45. Градостроительные регламенты. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**45.1. Общественно-деловые зоны**

**45.1.1. ОД - 1 – зоны делового и административного назначения**

Зона делового и административного назначения ОД –1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства объектов капитального строительства на территориях размещения главных функций, где сочетаются административные, общественные учреждения преимущественно федерального, регионального и общегородского значения, коммерческие учреждения, офисы, жильё, а также здания многофункционального назначения.

**1. Основные виды разрешенного использования :**

1) административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, отделения банков;

2) издательства и редакционные офисы;

3) здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;

4) суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;

5) фирмы по предоставлению услуг сотовой и иной связи;

6) телевизионные и радиостудии;

7) гостиницы, центры обслуживания туристов;

8) театры, концертные залы;

9) кинотеатры, дискотеки;

10) музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;

11) библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;

12) клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;

13) Дворец бракосочетаний;

14) залы аттракционов и игровых автоматов;

15) компьютерные центры, интернет-кафе;

16) магазины, торговые комплексы, торговые дома;

17) предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);

18) отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;

19) аптеки;

20) пункты оказания первой медицинской помощи;

21) центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.)

22) фотосалоны;

23) общественные туалеты;

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1)подземные и встроенные в здания многоэтажные гаражи и автостоянки;

2)парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

**3. Условно разрешенные виды использования:**

1)многоквартирные жилые дома;

2)здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;

3)объекты, связанные с отправлением культа;

4)антенно-мачтовые сооружения связи.

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешен­ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1) предельный минимальный размер земельного участка — 0,2 га,

2) предельный максимальный размер земельного участка – 3,0 га;

3) минимальное расстояние от красной линии застройки, за пределами которых за­прещено строительство зданий, строений, сооружений — 5 м.

4) минимальное расстояние от границ смежного земельного участка (не устанавливается при условии согласования с землепользователем соседне­го земельного участка и соблюдения технических регламентов) - 3 м.;

5) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений — 12 этажей;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяе­мый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка — 70 % (без учета эксплуатируемой кровли подземных объектов).

7) Минимальный уровень озелененности территории — 10 %

8) минимальная длина строны земельного участка по уличному фронту – 30 м.;

9) минимальная ширина, глубина земельного участка – 20 м.;

10)предельная высота здания до конька крыши – 60 м.;

**45.1.2. ОД-2. Зоны общественного и коммерческого назначения**

Зоны общественного и коммерческого назначения выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства объектов капитального строительства с широким спектром деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение объектов регионального, общегородского и местного значения.

**1 .Основные виды разрешенного использования:**

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;

2) офисные здания и помещения - администрация и конторы различных организаций, фирм, компаний при условии размещения в нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения;

3) гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов,

4) зрелищно - спортивные комплексы многоцелевого назначения;

5) клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;

6) бильярдные;

7) танцзалы, дискотеки;

8) компьютерные центры, интернет-кафе;

9) магазины, торговые комплексы, торговые дома общей площадью до 1500 кв. м;

10) открытые мини-рынки торговой площади до 400 кв. м;

11) предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);

12) рекламные агентства;

13) фирмы по предоставлению услуг сотовой и иной связи;

14) транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;

15) телевизионные и радиостудии;

16) отделения, участковые пункты милиции;

17) выставки товаров;

18) суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;

19) туристические агентства;

20) отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;

21) аптеки;

22) пункты оказания первой медицинской помощи;

23) поликлиники;

24) консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения;

25) дома быта;

26) центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.)

27) фотосалоны;

28) приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

29) пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;

30) многоярусные автомобильные стоянки и гаражи легкового транспорта;

31) автозаправочные станции;

32) объекты, связанные с отправлением культа;

**2.Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;

2) парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

**3.Условно разрешенные виды использования:**

1) телецентр;

2) жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские

3) службы;

4) бани, сауны;

5) общественные туалеты;

6) объекты пожарной охраны.

7) антенно-мачтовые сооружения связи.

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешен­ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1) предельный минимальный размер земельного участка — 0,2 га,

2) предельный максимальный размер земельного участка – 3,0 га;

3)минимальное расстояние от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений — 5 м.

4) минимальное расстояние (не устанавливается при условии согласования с землепользователем соседне­го земельного участка и соблюдения технических регламентов) от границ смежного земельного участка -3 м. ;

5) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений — 12 этажей;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяе­мый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка — 70 % (без учета эксплуатируемой кровли подземных объектов).

7) Минимальный уровень озелененности территории — 10 %

8) В случае если земельный участок или объект капитального строительства на­ходится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9) Минимальная длина стороны земельного участка по уличному фронту -30 м.;

10) Минимальная ширина, глубина земельного участка -20 м.;

**45.1.3. ОД-3. Зоны размещения объектов обслуживания планировочных районов.**

Зона обслуживания и коммерческой активности планировочных районов выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров городских районов и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

**1.Основные виды разрешенного использования:**

1) здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения;

2) офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

3) гостиницы, гостевые дома;

4) рекламные агентства;

5) отделения банков;

6) танцзалы, дискотеки;

7) бильярдные;

8) залы аттракционов и игровых автоматов;

9) компьютерные центры, интернет-кафе;

10) клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;

11) спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы (при размещении на земельных участках, сомасштабных по размерам целой жилой зоне, выделять в специальную зону);

12) магазины, торговые комплексы, открытые мини-рынки до 600 кв.м;

13) выставочные залы;

14) предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);

15) фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;

16) отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

17) отделения, участковые пункты милиции;

18) поликлиники; консультативные поликлиники;

19) аптеки;

20) пункты оказания первой медицинской помощи;

21) центры медицинской консультации населения;

22) юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;

23) транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;

24) центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, размножение, ламинирование, брошюровка и пр.)

25) фотосалоны;

26) приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

27) пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания;

**2.Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

2) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

**3. Условно разрешенные виды использования:**

1) жилые дома разных типов (квартирные, блокированные с малыми участками);

2) индивидуальные жилые дома с участками;

3) объекты, связанные с отправлением культа;

4) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

5) молочные кухни;

6) рынки открытые и закрытые;

7) бани, сауны;

8) площадки для выгула собак;

9) общественные туалеты;

10) объекты пожарной охраны;

11) автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые на отдельных участках;

12) антенно-мачтовые сооружения связи.

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешен­ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1) предельный минимальный размер земельного участка — 0,2 га,

2) предельный максимальный размер земельного участка – 3,0 га;

3) минимальное расстояние от красной линии застройки, за пределами которой за­прещено строительство зданий, строений, сооружений — 5 м.

4) минимальное расстояние от границ смежного земельного участка (не устанавливается при условии согласования с землепользователем соседне­го земельного участка и соблюдения технических регламентов)- 3м.;

5) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений — 12 этажей;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяе­мый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка — 70 % (без учета эксплуатируемой кровли подземных объектов).

7) Минимальный уровень озелененности территории — 10 %

8) минимальная длина строны земельного участка по уличному фронту – 20 м.;

9) минимальная ширина, глубина земельного участка – 15 м.;

10)предельная высота здания до конька крыши – 60 м.;

**45.1.4. ОД-4. Зоны размещения объектов высших, средних специальных учебных заведений.**

**1.Основные виды разрешенного использования:**

1) высшие учебные заведения;

2) средние специальные учебные заведения;

3) учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;

4) мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);

5) общежития;

6) библиотеки, архивы;

7) информационные, компьютерные центры;

**2.Вспомогательные виды разрешенного использования:**

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;

общественные туалеты;

парковки;

открытые автостоянки;

**3. Условно разрешенные виды:**

магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;

объекты пожарной охраны.

киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

отделения, участковые пункты милиции;

5) антенно-мачтовые сооружения связи.

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1) предельный минимальный размер земельного участка — 0,5 га,

2) предельный максимальный размер земельного участка – по проекту;

3) минимальное расстояние от красной линии застройки, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений — 5 м.

4) Минимальное расстояние от границ смежного земельного участка - 3м. ;

5) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений -12 этажей;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 70 % (без учета эксплуатируемой кровли, подземных объектов).

7) Минимальный уровень озелененности территории — 10 %

8) В случае если земельный участок или объект капитального строительства на­ходится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации

9) минимальная длина строны земельного участкапо уличному фронту – 60 м.;

10) минимальная ширина, глубина земельного участка – 80 м.;

11)предельная высота здания до конька крыши – 50 м.;

**45.1.5. ОД –5. Зоны размещения спортивно-зрелищных сооружений.**

**1. Основные виды разрешенного использования**:

1) универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);

2) спортивные арены (с трибунами);

3) аквапарки;

4) велотреки;

5) мотодромы, картинги;

6) спортивные школы;

7) спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;

8) клубы многоцелевого и специализированного назначения;

9) спортклубы;

10) спортплощадки, теннисные корты;

11) выставочные залы;

12) танцзалы, дискотеки;

13) кинотеатры;

**2.Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары);

2) телевизионные и радио студии;

3) отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

4) аптеки;

5) пункты оказания первой медицинской помощи;

6) гостиницы, дома приёма гостей;

7) бани; сауны;

8) общественные туалеты;

9) парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

10) отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи;

11) открытые автостоянки;

**3.Условно разрешенные виды использования**:

1) антенно-мачтовые сооружения связи.

2) объекты пожарной охраны;

3) отделения, участковые пункты милиции;

4) консультативные поликлиники;

5) магазины;

6) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1) предельный минимальный размер земельного участка — 0,5 га,

2) предельный максимальный размер земельного участка – по проекту;

3) минимальное расстояние от границ земельного участка, за пределами которых за­прещено строительство зданий, строений, сооружений — 5 м.

4) минимальное расстояние ( не устанавливается при условии согласования с правообладателем смежного земельного участка с соблюдением технических регламентов) - 3 м.;

5) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений -12 этажей;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяе­мый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 40 % (без учета эксплуатируемой кровли подземных объектов).

7) Минимальный уровень озелененности территории — 20 %

8) В случае если земельный участок или объект капитального строительства на­ходится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9) минимальная длина строны земельного участка по уличному фронту – 60 м.;

10) минимальная ширина, глубина земельного участка – 80 м.;

11)предельная высота здания до конька крыши – 50 м.;

**45.1.6. ОД-6. Зоны размещения учреждений реабилитации и социального обслуживания.**

**1.Основные виды разрешенного использования**:

1) больницы, роддома, госпитали общего типа;

2) научно-исследовательские, лабораторные корпуса;

3) хоспис;

4) пункты оказания первой медицинской помощи;

5) профилактории;

6) поликлиники;

7) консультативные поликлиники;

8) аптеки;

9) станции скорой помощи;

10) интернаты для престарелых и инвалидов;

11) дома ребенка;

12) приюты, ночлежные дома;

**2.Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;

2) объекты, связанные с отправлением культа;

3) жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;

4) специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;

5) парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

**3.Условно разрешенные виды использования:**

1) спортплощадки, теннисные корты;

2) спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;

3) реабилитационные восстановительные центры;

4) отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

5) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;

6) объекты пожарной охраны;

7) отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;

8) открытые автостоянки.

9) антенно-мачтовые сооружения связи.

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешен­ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1) предельный минимальный размер земельного участка — 0,1 га,

2) предельный максимальный размер земельного участка –по проекту;

3) минимальный отступ от красной линии застройки, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений — 5 м.;

4) минимальный отступ от границ смежного земельного участка - 3м. ;

5) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений — 9 этажей;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяе­мый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка — 60 % (без учета эксплуатируемой кровли подземных объектов);

7) минимальный уровень озелененности территории — 20 %;

8) минимальный уровень озелененности территории — 30 %;

9) в случае если земельный участок или объект капитального строительства на­ходится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации;

10) минимальная длина строны по уличному фронту – 30 м.;

11) минимальная ширина, глубина – 15 м.;

12)предельная высота здания до конька крыши – 36 м.;

**45.1.7. ОД-7. Зоны размещения учреждений здравоохранения.**

**1. Основные виды разрешенного использования:**

1) больницы, роддома, госпитали общего типа;

2) научно-исследовательские, лабораторные корпуса;

3) пункты оказания первой медицинской помощи;

4) поликлиники;

5) консультативные поликлиники;

6) аптеки;

7) станции скорой помощи;

**2.Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

2) предприятия общественного питания (кафе, закусочные, бары);

3) общественные туалеты;

4) молочные кухни;

**3.Условно разрешенные виды использования:**

1) отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

2) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;

3) открытые автостоянки.

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешен­ного строительства, реконструкции объектов**

**капитального строительства:**

1) предельный минимальный размер земельного участка — 0,1 га,

2) предельныймаксимальный размер земельного участка – по проекту;

3) минимальный отступ от красной линии застройки, за пределами которых за­прещено строительство зданий, строений, сооружений — 5 м.

4)минимальный отступ от границ смежного земельного участка - 3м.;

5) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений — 9 этажей;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяе­мый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка — 60 %;

7) минимальный уровень озелененности территории — 20 %;

8) В случае если земельный участок или объект капитального строительства на­ходится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации;

9) минимальная длина строны земельного участка по уличному фронту – 30 м.;

10) минимальная ширина, глубина земельного участка – 15 м.;

11)предельная высота здания до конька крыши – 36 м.;

**45.1.8. ОД-8. Зоны размещения учреждений культуры и отдыха.**

**1.Основные виды разрешенного использования:**

1) клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;

2) универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);

3) аквапарки;

4) клубы многоцелевого и специализированного назначения;

5) спортклубы;

6) выставочные залы;

7) танцзалы, дискотеки;

8) кинотеатры, видео салоны;

**2.Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары);

2) отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

3) аптеки;

4) пункты оказания первой медицинской помощи;

5) гостиницы, дома приёма гостей;

6) бани; сауны;

7) общественные туалеты;

8) парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

9) открытые автостоянки;

**3.Условно разрешенные виды использования:**

1) антенно-мачтовые сооружения связи.

2) отделения, участковые пункты милиции;

3) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешен­ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1) предельный минимальный размер земельного участка — 0,1 га,

2) предельный максимальный размер земельного участка – по проекту;

3) минимальный отступ от красной линии застройки, за пределами которых за­прещено строительство зданий, строений, сооружений — 5 м.

4) Минимальный отступ от границ смежного земельного участка - 3м. ;

5) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений — 9 этажей;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяе­мый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может бытьзастроена, ко всей площади земельного участка — 60 %;

7) минимальный уровень озелененности территории — 20 %;

8) в случае если земельный участок или объект капитального строительства на­ ходится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации;

9) минимальная длина строны земельного участка по уличному фронту – 30 м.;

10) минимальная ширина, глубина земельного участка – 15 м.;

11) предельная высота здания до конька крыши – 36 м.;

**45.1.9. ОД- 9. Зоны объектов религиозного назначения.**

**1. Основные виды разрешенного использования:**

1) объекты, связанные с отправлением культа;

2) объекты, сопутствующие отправлению культа;

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

1) парковки.

2) жилые дома для обслуживающего персонала;

**3. Условно разрешенные виды использования:**

1) киоски, временные павильоны розничной торговли;

2) общественные туалеты;

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешен­ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1) предельный минимальный размер земельного участка — 0,1 га,

2) предельный максимальный размер земельного участка – по проекту;

3) минимальный отступ от красной линии застройки, за пределами которых за­прещено строительство зданий, строений, сооружений — 5 м.

4) Минимальный отступ от границ смежного земельного участка - 3м. ;

5) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений — по проекту;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяе­мый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка — 60 % (без учета эксплуатируемой кровли подземных объектов).

7) Минимальный уровень озелененности территории — 40 %

8) В случае если земельный участок или объект капитального строительства на­ходится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации;

9) минимальная длина строны земельного участка по уличному фронту – 20 м.;

10) минимальная ширина, глубина земельного участка – 20 м.;

11) предельная высота здания до конька крыши – 18 м.;

**Статья 45.2. Зоны специального назначения**

**45.2.1. СН-1. Зоны полигона твердых бытовых отходов**

Зона СН - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунальных предприятий II класса вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями загрязнения, интенсивным движением грузового транспорта.

**1. Основные виды разрешенного использования:**

1) коммунально предприятия II класса вредности, требующие грузового транспорта;

2) объекты складского назначения;

)объекты технического и инженерного обеспечения;

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) промышленные предприятия I класса вредности, не требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;

2) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

3) производственно-лабораторные корпуса;

**3. Условно разрешенные виды использования:**

1)строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешен­ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1) предельный минимальный размер земельного участка —0,06 га;

2) предельный максимальный размер земельного участка — 20,0 га;

3) минимальный отступ от красной линии застройки, за пределами которых за­прещено строительство зданий, строений, сооружений — 5 м.

4) Минимальный отступ от границ смежного земельного участка - 3м. ;

5) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений — 4 этажа;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяе­мый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 70 %.

7) Минимальный уровень озелененности территории — 10 %

8) В случае если земельный участок или объект капитального строительства на­ ходится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9) минимальная длина строны земельного участка по уличному фронту – по проекту;

10) минимальная ширина, глубина земельного участка – по проекту;

**45.2.2. СН – 2. Зоны очистных сооружений**

Зона СН - 2 выделены для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений .

**1. Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

1)станция аэрации;

2)канализационные очистные сооружения;

3)насосные станции.

**2. Условно разрешенные виды использования:**

1) строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;

2) землеройные и другие работы.

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:**

1)промышленные предприятия I класса вредности, не требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;

2) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

3) производственно-лабораторные корпуса;

4) гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешен­ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1) предельный минимальный размер земельного участка — по проекту;

2) предельный максимальный размер земельного участка – по проекту;

3) минимальный отступ от красной линии застройки, за пределами которых за­прещено строительство зданий, строений, сооружений — 10 м.

4) Минимальный отступ от границ смежного земельного участка 3м. ;

5) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений — по проекту;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяе­мый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка — 70 % (без учета эксплуатируемой кровли подземных объектов).

7) Минимальный уровень озелененности территории — 10 %

8) В случае если земельный участок или объект капитального строительства на­ходится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9) минимальная длина строны земельного участка по уличному фронту – по проекту;

10) минимальная ширина, глубина земельного участка – по проекту;

**Статья 45.3. Жилые зоны**

**45.3.1. Ж –1. Зоны застройки многоэтажными жилыми домами**

Зона жилой застройки Ж-1 выделена для формирования жилых зон средней плотности с размещением многоквартирных жилых домов от 3 этажей и выше. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки, скверы. Плотность застройки не менее 450 чел./га.

**1. Основные виды разрешенного использования:**

1) многоквартирные жилые дома от 3 этажей и выше, в том числе со встроено-пристроенными объектами соцкультбыта.

2) детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

3) школы начальные и средние;

4) дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха (для 5)многоквартирных жилых домов);

6) аптеки;

7) поликлиники;

8) магазины товаров первой необходимости ,тоговой площадь до 400 кв.м.;

9) ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;

10) почтовые отделения телефонные и телеграфные станции;

11) спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);

12) спортивные площадки, теннисные корты;

13) гаражи легкового автотранспорта;

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) гаражи, встроено-пристроенные в жилые дома;

2) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

3) объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

4) площадки для сбора мусора.

5) парковки перед объектами культурных, обслуживающихи коммерческих видов использования, а также во дворах жилых домов;

6) подземные и полуподземные автостоянки для хранения индивидуальных легковых автомобилей;

**3. Условно разрешенные виды использования:**

1) отделения, участковые пункты милиции;

2) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

3) многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

4) площадки для выгула собак

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешен­ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**  
 1) предельный минимальный размер земельного участка — 0,1 га,

2) предельный максимальный размер земельного участка –по проекту;

3) минимальный отступ от красной линии застройки, за пределами которых за­прещено строительство зданий, строений, сооружений — 5 м.

4) Минимальный отступ от границ смежного земельного участка - 3м.;

5) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений — 9 этажей;

6) минимальное количество этажей многоквартирных среднеэтажныхжилых зда­ний — 3 этажа;

7) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяе­мый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельногоучастка — 60 % (без учета эксплуатируемой кровли подземных объектов).

8) Минимальный уровень озелененности территории — 20 %

9) предельная высота здания до конька крыши – 12 м.;

10) минимальная длина строны земельного участка по уличному фронту – 25 м.;

11) минимальная ширина, глубина земельного участка – 30 м.;

12) предельная высота здания до конька крыши – 72 м.;

**45.3.2. Ж – 2. Зоны застройки индивидуальными жилыми домами**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых зон из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Этажность 1-3 этажа, плотность застройки 50-100 чел/га.

**1.Основные виды разрешенного использования:**

1) отдельно стоящие односемейные дома с земельными участками от 600 до 2000 кв.м.;

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машино места на индивидуальный участок;

2) хозяйственные постройки;

3) строения для содержания мелких домашних животных (кошки, собаки, птица, кролики, декоративные и экзотические виды фауны) не в комерческих целях;

4) сады, огороды, палисадники;

5) теплицы, оранжереи;

6) индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

7) объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

8) площадки для сбора мусора.

**3. Условно разрешенные виды использования:**

1) детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

2) школы общеобразовательные

3) магазины товаров первой необходимости торговой площадью не более 150 кв.м;

4) приемные пункты прачечных и химчисток

5) временные объекты торговли

6) аптеки;

7) ветлечебницы без постоянного содержания животных

8) спортплощадки, теннисные корты;

9) спортзалы, залы рекреации;

10) клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

11) отделения, участковые пункты милиции;

12) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

13) парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

14) малые предприятия, не требующие организации санитарно-защитной зоны или санитарно-защитная зона которых не выходит за границы земельного участка.

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешен­ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:** 1) предельный минимальный размер земельного участка — 0,06 га,

2) предельный максимальный размер земельного участка – 0,20 га;

3) минимальный отступ от красной линии застройки, за пределами которых за­прещено строительство зданий, строений, сооружений — 5 м.

4) минимальный отступ от границ боковых проездов участка - 3м. ;

5) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений — 3 этажа;

6) предельная высота здания до конька крыши – 12 м.;

7) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяе­мый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка — 45 % (без учета эксплуатируемой кровли подземных объектов).

8) Минимальный уровень озелененности территории — 20 %

9) минимальная длина строны земельного участка по уличному фронту – 20 м.;

10) минимальная ширина, глубина земельного участка – 20 м.;

**45.3.3. Ж – 3. Зоны застройки малоэтажными жилыми домами**

Зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж-3 выделена для формирования жилых зон с размещением блокированных односемейных домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 4 зтажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и других видов деятельности, скверов. Плотность застройки – 150-300 чел/га.

**1. Основные виды разрешенного использования:**

1) блокированные односемейные и многосемейные дома с участками;

2) дома квартирного типа до 3 этажей с участками многоквартирные дома не выше 4 этажей;

3) детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

4) школы начальные и средние;

5) аптеки;

6) пункты оказания первой медицинской помощи;

7) спортплощадки, теннисные корты;

8) залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с 9)ограничением по времени работы;

10) гаражи для хранения легковых автомобилей типа;

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) хозяйственные постройки;

2) сады, огороды, палисадники;

3) объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

4) площадки для сбора мусора.

5) детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий

6) спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);

7) гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроено-пристроенные, подземные, полуподземные)

8) открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

9) подземные и полуподземные закрытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

10) магазины товаров первой необходимости торговой площадью не более 400 кв.м;

**3. Условно разрешенные виды использования:**

1) амбулаторно–поликлинические учреждения общей площадью   
не более 600 кв. м;

2) отделения, участковые пункты милиции;

3) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

4) общественные резервуары для хранения воды;

5) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

6) коллективные овощехранилища и ледники;

7) малые предприятия, санитарная зона которых не выходит за границыотведенного земельного участка;

8) парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования

9) малые предприятия, не требующие установления санитарно-защитной зоны или санитарно-защитная зона которых не выходит за границы земельного участка.

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешен­ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:** 1) для блокированного жилого дома:

а) предельный минимальный размер земельного участка принимается из расчета — 0,04 га на одну квартиру,

б) предельный максимальный размер земельного участка принимается из расчета — 0,06 га на одну квартиру;

2) для иных объектов:

а) предельный минимальный размер земельного участка—0,01 га,

б) предельный мак­симальный размер земельного участка – 4,0 га;

3) минимальный отступ от красной линии застройки, за пределами которых за­прещено строительство зданий, строений, сооружений — 5 м.

4) Минимальный отступ от границ бокового проезда - 3м. ;

5) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений — 3 этажа;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяе­мый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (без учета эксплуатируемой кров­ли подземных объектов):

б) для блокированных жилых домов — 55 %;

в) для иных объектов — 40 %.

7) Минимальный уровень озелененности территории — 20 %

8)предельная высота здания до конька крыши – 12 м.;

9) минимальная длина строны земельного участка по уличному фронту – 12 м.;

10) минимальная ширина, глубина земельного участка – 15 м.;

**45.3.4. Ж-5. Зона перспективного развития жилой застройки**

Зона перспективного развития жилой застройки Ж –5 выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

**Статья 45.4. Градостроительные регламенты.**

**Производственные и коммунальные зоны**

**45.4.1. ПК – 1. Зоны размещения промышленных предприятий I класса опасности**

Зона ПК - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных предприятий 1 класса опасности, 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

**1.Основные виды разрешенного использования:**

1) промышленные и коммунально-складские предприятия I класса вредности, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;

2) объекты складского назначения различного профиля;

3) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

4) производственно-лабораторные корпуса;

5) офисы, конторы;

6) гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

7) гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

8) станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

9) объекты складского назначения различного профиля;

10) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

11) отделения, участковые пункты милиции;

12) объекты пожарной охраны;

13) автозаправочные станции;

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1)открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей,

2) площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

3)автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

**3. Условно разрешенные виды использования:**

1) проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;

2) гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

3) гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

4) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешен­ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1) предельный минимальный размер земельного участка — 0,5 га,

2) предельный максимальный размер земельного участка — по проекту;

3) минимальный отступ от красной линии застройки, за пределами которых за­прещено строительство зданий, строений, сооружений —15 м.

4) минимальный отступ от границ смежного земельного участка - 10м. ;

5) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений — по проекту;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяе­мый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может бытьзастроена, ко всей площади земельного участка — 70 %.

7) Минимальный уровень озелененности территории — 15 %

8) В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9) минимальная длина строны земельного участка по уличному фронту – 20 м.;

10) минимальная ширина, глубина земельного участка – 20 м.;

**45.4.2. ПК–2. Зоны размещения промышленных предприятий П класса опасности**

Зона ПК - 2 выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных предприятий 2 класса опасности, 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

**1. Основные виды разрешенного использования:**

1) промышленные и коммунально-складские предприятия 2 класса вредности, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;

2) объекты складского назначения различного профиля;

3) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

4) производственно-лабораторные корпуса;

5) офисы, конторы;

6) гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

7) гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

8) станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

9) объекты складского назначения различного профиля;

10) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

11) отделения, участковые пункты милиции;

12) объекты пожарной охраны.

13) автозаправочные станции;

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

2) автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

**3. Условно разрешенные виды использования:**

1) проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;

2) гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

3) гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

4) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешен­ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:** 1) предельный минимальный размер земельного участка — 0,5 га,

2) предельный максимальный размер земельного участка — по проекту;

3) минимальный отступ от красной линии застройки, за пределами которых за­прещено строительство зданий, строений, сооружений — 15 м.

4) Минимальный отступ от границ смежного земельного участка - 10м. ;

5) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений — по проекту;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяе­мый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может бытьзастроена, ко всей площади земельного участка — 70 %.

7) Минимальный уровень озелененности территории — 15 %

8) В случае если земельный участок или объект капитального строительства на­ходится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9) минимальная длина строны земельного участка по уличному фронту – 20 м.;

10) минимальная ширина, глубина земельного участка – 20 м.;

**45.4.3. ПК -3. Зоны производственно-коммунальных предприятий III класса опасности.**

Зона ПК - 3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса опасности. 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.

**1.Основные виды разрешенного использования:**

1) промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса вредности;

2) производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;

3) автотранспортные предприятия;

4) объекты железнодорожного транспорта;

5) автобусные парки;

6) троллейбусные парки;

7) трамвайные парки;

8) гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

9) гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

10) станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

11) объекты складского назначения различного профиля;

12) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

13) офисы, конторы, административные службы;

14) проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории,

15) отделения, участковыепункты милиции;

16) пожарные части;

17) объекты пожарной охраны.

18) автозаправочные станции;

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей

2) автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей

**3. Условно разрешенные виды использования:**

1) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;

2) профессионально-технические учебные заведения;

3) поликлиники;

4) отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

5) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

6) предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

7) аптеки;

8) ветеринарные лечебницы с содержанием животных;

9) ветеринарные приемные пункты;

10) антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

**4. Предельные размеры земельных участков и предельныепараметры разрешен­ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:** 1) предельный минимальный размер земельного участка — 0,2 га,

2) предельный максимальный размер земельного участка — по проекту;

3) минимальный отступ от красной линии застройки, за пределами которых за­прещено строительство зданий, строений,сооружений — 15 м.

4) Минимальный отступ от границ смежного земельного участка - 10м. ;

5) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений — по проекту;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяе­мый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может бытьзастроена, ко всей площади земельного участка — 70 %.

7) Минимальный уровень озелененности территории — 15 %

8) В случае если земельный участок или объект капитального строительства на­ходится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9) минимальная длина строны земельного участка по уличному фронту – 20 м.;

10) минимальная ширина, глубина земельного участка – 20 м.;

11) Минимальный уровень озелененности территории — 10 %

**45.4.4. ПК – 4. Зоны производственно-коммунальных предприятий IV класса опасности**

Зона ПК-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**1.Основные виды разрешенного использования:**

1) коммунально-складские и производственные предприятия IV класса вредности различного профиля;

2) теплицы;

3) гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

4) гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

5) станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

6) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

7) объекты складского назначения различного профиля;

8) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

9) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

10) офисы, конторы, административные службы;

11) проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

12) предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

13) отделения, участковые пункты милиции;

14) пожарные части;

15)объекты пожарной охраны;

16) автозаправочные станции;

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей

2) автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей

**3. Условно разрешенные виды использования:**

1) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

2) спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;

3) предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

4) аптеки;

5) отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

6) питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

7) ветеринарные приемные пункты;

8) антенно-мачтовые сооружения связи.

9) озеленение.

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешен­ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:** 1) предельный минимальный размер земельного участка — 0,1 га,

2) предельный максимальный размер земельного участка — по проекту;

3) минимальный отступ от красной линии застройки, за пределами которых за­прещено строительство зданий, строений, сооружений — 15 м.

4) Минимальный отступ от границ смежного земельного участка - 10м. ;

5) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений — по проекту;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяе­мый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может бытьзастроена, ко всей площади земельного участка — 65 %.

7) Минимальный уровень озелененности территории — 15 %

8) В случае если земельный участок или объект капитального строительства на­ходится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9) минимальная длина строны земельного участка по уличному фронту – 20 м.;

10) минимальная ширина, глубина земельного участка – 20 м.;

**45.4.5. ПК – 5. Зоны производственно-коммунальных предприятий V класса опасности.**

Зона ПК-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования производственно-коммунальных предприятий и складских баз V класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

1. **Основные виды разрешенного использования:**

1) коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля;

2) теплицы;

3) гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

4) гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

5) станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

6) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

7) объекты складского назначения различного профиля;

8) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

9) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

10) офисы, конторы, административные службы;

11) проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

12) предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли в том числе по продаже товаров собственного производства предприятий;

13) отделения, участковые пункты милиции;

14) пожарные части;

15) объекты пожарной охраны;

16) автозаправочные станции

1. **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей

2) автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей

1. **Условно разрешенные виды использования:**

1) отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские

2) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения

3) спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;

4) предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

5) аптеки;

6) отдельно стоящие объекты бытового обслуживания

7) питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

8) ветеринарные приемные пункты;

9) антенно-мачтовые сооружения связи.

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешен­ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:** 1) предельный минимальный размер земельного участка — 0,1 га,

2) предельный максимальный размер земельного участка — по проекту;

3) минимальный отступ от красной линии застройки, за пределами которых за­прещено строительство зданий, строений, сооружений — 5 м.

4) Минимальный отступ от границ смежного земельного участка - 3м. ;

5) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений — по проекту;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяе­мый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может бытьзастроена, ко всей площади земельного участка — 60 %.

7) Минимальный уровень озелененности территории — 10 %

8) В случае если земельный участок или объект капитального строительства на­ходится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9) минимальная длина строны земельного участка по уличному фронту – 20 м.;

10) минимальная ширина, глубина земельного участка – 20 м.;

**Статья 45.4.6. ИТ-1.Зоны инженерно-транспортной**

**инфроструктуры.**

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, электрического, трубопроводного и других видов инженерного оборудования.

Предотвращение вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдением необходимых расстояний от этих объектов до жилых, общественных, деловых зданий и иных требований, устанавливаемых государственными нормативами и правилами, а так же специальными планировочными, конструктивными и технологическими мероприятиями.

**1. Основные виды разрешенного использования:**

1) управления, отделения, сооружения постов милиции, ГИБДД;

2) автобусный вокзал, автостанции;

3) объекты технологического назначения транспортных узлов: информационные центры, справочные бюро, кассы, залы ожидания, службы регистрации, службы оформления заказов;

3) предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);

4) магазины, торговые комплексы;

5) транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;

6) отделения, участковые пункты милиции;

7) пункты оказания первой медицинской помощи;

8) автозаправочные станции, авторемонтные и сервисные мастерские;

9) конечные пункты для разворота общественного транспорта;

10) зеленые насаждения общего пользования;

11) бульвары, скверы;

12) остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

13) пешеходные тротуары, площади;

14) пешеходные переходы надземные и подземные;

15) магистральные улицы городского и районного значения;

16) резервные полосы для расширения проезжей части, тротуаров, инженерных коммуникаций;

17) малые архитектурные формы и рекламные установки;

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) парковки, автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

2) встроенные в здания гаражи, в том числе многоэтажные, и автостоянки;

3) подземные автостоянки;

**3. Условно разрешенные виды использования:**

1) коммерческие мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса вредности;

2) многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

3) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

4) общественные туалеты;

5) антенно-мачтовые сооружения связи;

6) кемпинги, мотели;

7) бани, сауны.

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешен­ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1) предельный минимальный размер земельного участка — по проекту;

2) предельный максимальный размер земельного участка – по проекту;

3) минимальный отступ от красной линии застройки, за пределами которых за­прещено строительство зданий, строений, сооружений — 25 м.

4) Минимальный отступ от границ смежного земельного участка - 10м. ;

5) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений — по проекту;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяе­мый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может бытьзастроена, ко всей площади земельногоучастка — по проекту;

7) Минимальный уровень озелененности территории — по проекту;

8) В случае если земельный участок или объект капитального строительства на­ ходится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Статья 45.4.7. СН-3. Зоны режимных объектов**

**ограниченного доступа**

Зоны особого режима выделены для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти

**1.** **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

Специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта)

Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Конфессиональные объекты

**3. Условно разрешенные виды использования:**

1. Отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешен­ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1) предельный минимальный размер земельного участка – по проекту, 2)предельный максимальный размер земельного участка – по проекту;

3) минимальный отступ от красной линии застройки, за пределами которых за­прещено строительство зданий, строений, сооружений — 15 м.

4) Минимальный отступ от границ смежного земельного участка - 10м. ;

5) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – по проекту;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяе­мый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка — 60 %.

7) Минимальный уровень озелененности территории — 10 %

8) В случае если земельный участок или объект капитального строительства на­ ходится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9) минимальная длина строны земельного участка по уличному фронту – 20 м.;

10) минимальная ширина, глубина земельного участка – 20 м.;

**Статья 45.5. Зоны сельскохозяйственного использования**

**45.5.1. СХ-1. Зоны предприятий сельскохозяйственного назначения**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капиталь­ного строительства:

**1. Основные виды разрешенного использования:**

а) цветочно-оранжерейные хозяйства;

б) теплично-парниковые сооружения, питомники, дендрарии для выращивания се­лекции и воспроизводства садовых и огородных культур, декоративных и лекарс­твенных растений;

в) свинокомплексы, птицефабрики и другие предприятия сельско- хозяйственного профиля;

г) территория общего пользования садового товарищества;

д) пруды, обводненные карьеры;

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

а) административно-бытовые здания и помещения, столовые;

б) хозяйственные строения на земельном участке, используемом для ведения садо­водства, огородничества;

в) отдельно стоящие, встроено-пристроенные к строениям, сооружениям сельско­хозяйственного назначения и хозяйственным постройкам на садовых (огородни­ческих) участках автостоянки для временного хранения автотранспорта;

в) сооружения для хранения и технического обслуживания сельхозтехники;

г) пункты приема и заготовки сельскохозяйственной продукции;

д) индивидуальные и коллективные овощехранилища;

е) водозаборы локального пользования;

ж) противопожарные объекты;

и) коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связан­ные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;

л) пасека на земельном участке, используемом для ведения садоводства, огородни­чества;

р) площадки для мусоросборников;

с) здания и сооружения для хранения средств пожаротушения;

т) объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;

**3. Условно разрешенные виды использования:**

а) кафе, закусочные, буфеты;

б) магазины продовольственных, промышленных и смешанных

товаров;

в) пункты оказания первой медицинской помощи;

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешен­ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1) предельный минимальный размер земельного участка —по проекту;

2) предельный максимальный размер земельного участка –по проекту;

3) минимальный отступ от красной линии застройки, за пределами которых за­прещено строительство зданий, строений, сооружений — 25 м.

4) инимальный отступ от границ смежного земельного участка - 10м. ;

5) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений — по проекту;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяе­мый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может бытьзастроена, ко всей площади земельногоучастка — по проекту;

7) Минимальный уровень озелененности территории — по проекту;

8) В случае если земельный участок или объект капитального строительства на­ ходится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**45.5.2. Ж-4.Зоны садоводств и дачных участков**

Зона коллективных садов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**1. Основные виды разрешенного использования**:

1) садовые дома, летние сооружения;

2) сады, огороды;

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);

2) строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);

3) индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;

4) емкости для хранения воды на индивидуальном участке;

5) водозаборы;

6) общественные резервуары для хранения воды;

7) помещения для охраны коллективных садов;

8) площадки для мусоросборников;

9) противопожарные водоемы;

10) лесозащитные полосы.

**3. Условно разрешенные виды использования:**

1) коллективные овощехранилища;

2) открытые гостевые автостоянки;

3) магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;

4) детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

5) физкультурно-оздоровительные сооружения;

6) пункты оказания первой медицинской помощи;

7) постройки для содержания мелких домашних животных;

8) ветлечебницы без содержания животных.

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешен­ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**1) предельный минимальный размер земельного участка — 0,06 га,

2) предельный максимальный размер земельного участка — 0,20 га;

3) минимальный отступ от красной линии застройки, за пределами которых за­прещено строительство зданий, строений, сооружений — 5 м.

4) Минимальный отступ от границ смежного земельного участка - 3м. ;

5)предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений — 3 этажа;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяе­мый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 45 %.

7) Минимальный уровень озелененности территории — 20 %

8) минимальная длина строны по уличному фронту – 12 м.;

9) минимальная ширина, глубина – 14 м.;

10) предельная высота здания до конька крыши – 12 м.;

**Статья 45.6. Зоны рекреационного назначения.**

**45.6.1. 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, отграниченной 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.

**1. Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

1) лесные массивы;

2) санитарно-защитные лесополосы;

3) малые архитектурные формы;

4) площадки для выгула собак.

**2. Условно разрешенные виды использования:**

1) санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;

2) детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;

3) интернаты для престарелых;

4) дома ребенка;

5) тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;

6) прокат игрового и спортивного инвентаря;

7) гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;

8) спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);

9) спортплощадки;

10) игровые площадки, площадки для национальных игр;

11) места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

12) киоски, лоточная торговля, временные павильоны

13) розничной торговли и обслуживания;

14) предприятия общественного питания (кафе, рестораны);

15) пункты оказания первой медицинской помощи;

16) общественные туалеты;

17) объекты пожарной охраны;

18) парковки перед объектами обслуживающих,

19) оздоровительных и спортивных видов использования;

20) площадки для мусоросборников.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешен­ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1) предельный максимальный размер земельного участка — 1000 га,

2) предельный минимальный размер земельного участка - 0,01 га;

3) минимальный отступ от красной линии застройки, за пределами которого за­прещено строительство зданий, строений, сооружений — 5 м.

4) минимальный отступ от границ смежного земельного участка - 3м. ;

5) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений — 3 этажа;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяе­мый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 30 %.

7) В случае если земельный участок или объект капитального строительства на­ ходится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8) минимальная длина строны земельного участка по уличному фронту – определяется проектом планировки;

9) минимальная ширина, глубина земельного участка – определяется проектом планировки;

10) предельная высота здания до конька крыши – 12 м.;

**45.6.2. Р–2. Зоны парков, бульваров, скверов**

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-2 только в случае, когда части территорий общего пользования - парков, 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-2, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Данная зона Р-2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением.

**1. Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

1) парки;

2) ботанический сад;

3) вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;

4) игровые площадки, площадки для национальных игр;

5) спортплощадки;

6) прокат игрового и спортивного инвентаря;

7) комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;

8) танцплощадки, дискотеки;

9) летние театры и эстрады;

10) рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);

2) тир;

3) озеленение;

4) малые архитектурные формы.

**3. Условно разрешенные виды использования:**

1) пункты оказания первой медицинской помощи;

2) помещения для игровых автоматов и компьютерных игр, интернет-кафе;

3) оранжереи;

4) хозяйственные корпуса;

5) участковые пункты милиции;

6) общественные туалеты;

7) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

8) резервуары для хранения воды;

9) объекты пожарной охраны;

10) парковки;

11) площадки для выгула собак.

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешен­ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1) предельный минимальный размер земельного участка — 0,04 га,

2) предельный максимальный размер земельного участка —по проекту;

3) минимальный отступ от красной линии застройки, за пределами которого за­прещено строительство зданий, строений, сооружений — 5 м.

4) минимальный отступ от границ смежного земельного участка - 3м. ;

5) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений — 3 этажа;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяе­мый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 30 %.

7) В случае если земельный участок или объект капитального строительства на­ ходится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9) минимальная длина строны земельного участка по уличному фронту – 20 м.;

10) минимальная ширина, глубина земельного участка – 20 м.;

11) предельная высота здания до конька крыши – 12 м.;

**Статья 46. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям**

1. Использование земельных участков и объектов объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьей 45 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте приложения №1 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными законами, нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, являются объектами капитального строительства, несоответствующими настоящим Правилам.

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

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

1) Федеральный закон от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

2) Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

3) Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167-ФЗ;

4) Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

5) Положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404;

6) Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН)   
2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

7) ГОСТ 22283-88 Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.;

8) Решение Думы «Об утверждении «Положения об организации деятельности в области обращения с отходами на муниципального образования «город Саянск» №041-14-8 от 12.02.2008г.

9) Распоряжение «Об утверждении инвентаризации отходов производства и потребления на территории муниципального образования «город Саянск» № 110-46-211 от 27.11.2006г.

10) Постановление «О правилах осуществления вырубки зелёных насаждений и проведения компенсационного озеленения на территории городской округ муниципального образования «город Саянск» №110-37-1015-8 от 29.12.2008г.

4. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, устанавливаются:

а) 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»;

б) 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 статьей 25 настоящих Правил.

5. Виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

а) объекты для проживания людей;

б) коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

в) предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

г) склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

д) предприятия пищевых отраслей промышленности;

е) оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

ж) комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

и) размещение спортивных сооружений;

к) парки;

л) образовательные и детские учреждения;

м) лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

6. 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 статьей 24 настоящих Правил:

а) озеленение территории;

б) малые формы и элементы благоустройства;

в) сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

г) предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;

д) пожарные депо;

е) бани;

ж) прачечные;

и) объекты торговли и общественного питания;

к) мотели;

л) гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

м) автозаправочные станции;

н) 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;

п) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;

р) электроподстанции;

с) артезианские скважины для технического водоснабжения;

т) водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

у) канализационные насосные станции;

ф) сооружения оборотного водоснабжения;

щ) питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

7. Водоохранные зоны выделяются в целях:

а) предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

б) предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

в) сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

8. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

а) виды запрещенного использования;

б) 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 статьей 24 настоящих Правил.

9. Виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:

а) проведение авиационно-химических работ,

б) применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

в) использование навозных стоков для удобрения почв;

г) 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;

д) складирование навоза и мусора;

е) заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;

ж) размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;

и) размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;

к) проведение рубок главного пользования;

л) осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной 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;

м) отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта;

н) складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;

о) находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной 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;

п) размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков;

10. Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина - 10 м для всех объектов)

а) распашка земель;

б) применение удобрений;

в) складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;

г) выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;

д) установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;

е) движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

11. 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 статьей 24 настоящих Правил:

а) озеленение территории;

б) малые формы и элементы благоустройства;

в) размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;

г) временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обсуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

12. Режим природопользования на территории наземных памятников природы, а также охранных зон отдельных деревьев – памятников природы радиусом 11.5 м, устанавливается на основе паспортов указанных памятников, утвержденных органами государственной власти\_Российской Федерации.

13. 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 государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ** |  |
| Глава 1. Общие положения……………………………………………………… | 1 |
| Статья 1. Основания введения, назначение Правил…………………………… | 1 |
| Статья 2. Порядок подготовки и утверждения проекта Правил ……………… | 3 |
| Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение ………………… | 3 |
| Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке …………………………………………………………………………. | 7 |
| Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам …… | 7 |
| Статья 6. Использование и реконструкция объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам……………………………….. | 8 |
| Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органоми местного самоуправления городского округа муниципального образования «город Саянск» …………………………………………………………………………… | 9 |
| Статья 7. Полномочия Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» в области землепользования и застройки …… | 9 |
| Статья 8. Полномочия мэра городского округа муниципального образования  «город Саянск» в области землепользования и застройки ………………….. | 10 |
| Статья 9. Полномочия администрации городского округа муниципального образования «город Саянск» в области землепользования и застройки …… | 11 |
| Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки……………………………………………………………………….. | 11 |
| Статья 10. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и  застройку, и их действиях ………………………………………………………. | 11 |
| Статья 11. Комиссия по землепользованию и застройке городского округа муниципального образования «город Саянск» ……………………………… | 13 |
| Глава 4. Порядок подготовки земельных участков из состава земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам …………………………. | 13 |
| Статья 12. Принципы организации процесса подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам образованных земельных участков для строительства, для целей не связанных со строительством и земельных участков на которых расположены здания, строения, сооружения …………………………………………………………… | 13 |
| Статья 13. Виды процедур подготовки земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности ………………………. | 16 |
| Статья 14. Подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей ……. | 17 |
| Статья 15. Подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации городского округа муниципального образования «город Саянск» ………………………………. | 19 |
| Статья 16. Подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости ……………………………………….. | 20 |
| Статья 17. Подготовка земельных участков находящихся в государственной или муниципальной на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе администрации городского округа муниципального образования «город Саянск» ………… | 22 |
| Статья 18. Подготовка земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей ………………………………………………………………………… | 22 |
| Статья 19. Предоставление земельных участков многоквартирных жилых домов, зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе администрации городского округа собственников помещений,объектов капитального строительства, а также муниципального образования «город Саянск» ……. | 23 |
| Статья 20. Подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов временного характера, предназначенных для обслуживания населения ………………………………………………………. | 26 |
| Статья 21. Подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов ……… | 27 |
| Глава 5. Положения о подготовке земельных участков путем разработки проекта планировки территории ………………………………………………. | 31 |
| Статья 22. Общие положения о проекте планировки территории …………… | 31 |
| Статья 23. Градостроительные планы земельных участков ………………… | 33 |
| Глава 6. Публичные слушания ………………………………………………….. | 33 |
| Статья 24. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки …………………………………………………. | 33 |
| Статья 25. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования ……………………………………………………………………. | 34 |
| Статья 26. Отклонение от предельных пораметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства……… | 35 |
| Статья 27. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории ………………………………………………………… | 36 |
| Глава 7. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов ……………………………………………………………………….. | 38 |
| Статья 28. Порядка изъятия земельных участков, объектов капитального строительства для реализации государственных, муниципальных нужд…… | 38 |
| Статья 29. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд ……………………………………… | 39 |
| Статья 30. Условия установления публичных сервитутов …………………… | 40 |
| Глава 8. Архитектурно-строительное проектирование ……………………… | 40 |
| Статья 31. Реконструкция объектов капитального строительства …………. | 40 |
| Статья 32. Право на реконструкцию и основание для её реализации. Виды реконструкции …………………………………………………………………… | 41 |
| Статья 33. Подготовка проектной документации ……………………………… | 42 |
| Статья 34. Выдача разрешений на строительство ……………………………. | 42 |
| Статья 35. Строительство, капитальный ремонт ……………………………… | 42 |
| Статья 36. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию …………… | 43 |
| Глава 9. Положения о порядке внесения изменений в Правила …………….. | 44 |
| Статья 37 Действие Правил по отношению к генеральному плану городского округа муниципального образования «город Саянск», документации по планировке территории …………………………………………………………. | 44 |
| Статья 38. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила… | 45 |
| Статья 39. Внесение изменений в Правила ……………………………………. | 45 |
| Глава 10. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства. Ответственность за нарушения Правил …….. | 46 |
| Статья 40. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. | 46 |
| Статья 41. Контроль за использованием объектов капитального строительства ……………………………………………………………………. | 48 |
| Статья 42. Ответственность за нарушения Правил …………………………… | 48 |
| **ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ** |  |
| Статья 43. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории городского округа ………….. | 48 |
| Статья 44. Режим использования особо охраняемых территорий ………….. | 50 |
| Статья 44.1. Ограничения на территории объектов культурного наследия … | 50 |
| **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ** |  |
| Статья 45. Градостроительные регламенты разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства ………………. | 50 |
| Статья 45.1. Общественно-деловые зоны …………………………………….. | 50 |
| 45.1.1. ОД-1 - зоны делового и административного назначения …….. | 50 |
| 45.1.2. ОД-2 - зоны общественного и коммерческого назначения ….. | 52 |
| 45.1.3. ОД-3 - зоны размещения объектов обслуживания планировочных районов ……………………………………………….. | 54 |
| 45.1.4. ОД-4 - зоны размещения объектов высших, средних специальных учебных заведений ……………………………………… | 56 |
| 45.1.5. ОД-5 - зоны размещения спортивно-зрелищных сооружений.. | 58 |
| 45.1.6. ОД-6 - зоны размещения учреждений реабилитации и социального обслуживания ……………………………………………. | 59 |
| 45.1.7. ОД-7 - зоны размещения учреждений здравоохранения ……. | 61 |
| 45.1.8. ОД-8 - зоны размещения учреждений культуры и отдыха ….. | 62 |
| 45.1.9. ОД-9 - зоны размещения объектов религиозного назначения… | 63 |
| Статья 45.2. Зоны специального назначения …………………………………. | 64 |
| 45.2.1. СН-1 - зоны полигона твердых бытовых отходов ……………. | 64 |
| 45.2.2. СН-2 -зоны очистных сооружений ……………………………. | 65 |
| Статья 45.3. Жилые зоны ……………………………………………………….. | 66 |
| 45.3.1. Ж-1 - зоны застройки многоэтажными жилыми домами ……. | 66 |
| 45.3.2. Ж-2 - зоны застройки индивидуальными жилыми домами ….. | 68 |
| 45.3.3. Ж-3 - зоны застройки малоэтажными жилыми домами ……… | 69 |
| 45.3.4. Ж-5 - зоны перспективного развития жилой застройки ……… | 71 |
| Статья 45.4. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны …………………………………………………………….. | 71 |
| 45.4.1. ПК-1 - зоны размещения промышленных предприятий  1 класса опасности ………………………………………………………. | 71 |
| 45.4.2. ПК-2 - зоны размещения промышленных предприятий  2 класса опасности ………………………………………………………. | 73 |
| 45.4.3. ПК-3 - зоны производственно-коммунальных предприятий  3 класса опасности ……………………………………………………… | 74 |
| 45.4.4. ПК-4 - зоны производственно-коммунальных предприятий  4 класса опасности ……………………………………………………… | 76 |
| 45.4.5. ПК-5 - зоны производственно-коммунальных предприятий  5 класса опасности ……………………………………………………… | 78 |
| Статья 45.4.6.ИТ-1. Зоны инженерно-транспортной инфроструктуры …….. | 79 |
| Статья 45.4.7. СН-3 - зоны режимных объектов ограниченного доступа ….. | 81 |
| Статья 45.5. Зоны сельскохозяйственного использования ………………….. | 82 |
| 45.5.1. СХ-1. Зоны предприятий сельскохозяйственного назначения.. | 82 |
| 45.5.2. Ж-4 - зона садоводств и дачных участков …………………….. | 84 |
| Статья 45.6. Зоны рекреационного назначения ………………………………... | 85 |
| 45.6.1. Р-1 - зона рекреационно-ландшафтных территорий …………. | 85 |
| 45.6.2. Р-2 - зона парков, бульваров, скверов ………………………… | 86 |
| Статья 46. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям ………………………………………………… | 88 |