

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ МАЛОВИШЕРСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ
от 7 октября 2014 г. N 9

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МАЛОВИШЕРСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

Принято
Советом депутатов
Маловишерского городского поселения
7 октября 2014 года

В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" Совет депутатов Маловишерского городского поселения решил:

1. Утвердить прилагаемые Правила землепользования и застройки Маловишерского городского поселения.
2. Считать утратившими силу Правила землепользования и застройки Маловишерского городского поселения, утвержденные решением Совета депутатов Маловишерского городского поселения от 25.04.2012 N 112.
3. Опубликовать решение в муниципальной газете "Маловишерский вестник".

Глава Маловишерского
городского поселения
М.Д.ТАЩИ

Утверждены
решением
Совета депутатов
Маловишерского городского поселения
от 07.10.2014 N 9

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МАЛОВИШЕРСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Настоящие Правила разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Новгородской области, Уставом Маловишерского городского поселения, Генеральным планом Маловишерского городского поселения, а также с учетом положений иных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Маловишерского городского поселения, 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. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия, установленные градостроительным, земельным и жилищным законодательством Российской Федерации:

1) акт приемки объекта капитального строительства - подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора между застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком), оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ о приемке объекта капитального строительства в эксплуатацию;

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

3) жилой дом блокированной застройки - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких жилых блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на выделенном земельном участке и имеет выход на этот участок и территорию общего пользования;

4) водоохранная зона - территория, примыкающая к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

5) вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, осуществлять которые, и объекты, размещать которые на земельных участках разрешено согласно перечню этих

видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, при том что такие виды деятельности и объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются только совместно с ними. При утверждении проектной документации разрешенный вид выбирается только в соответствии с проектом. Действие градостроительных регламентов в части выбора видов использования относится и к нежилым помещениям, переводимым из жилых;

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

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

8) градостроительное зонирование - зонирование территории населенных пунктов в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

9) градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

10) градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

11) застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

12) земельный участок - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;

13) красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы

земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

14) линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

15) многоквартирный дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

16) объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

17) объекты недвижимого имущества (недвижимость) - земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы;

18) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, осуществлять которые, и объекты, размещать которые на земельных участках разрешено согласно перечню этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, при этом выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии соблюдения требований технических регламентов. При утверждении проектной документации разрешенный вид выбирается только в соответствии с проектом. Действие градостроительного регламента в части выбора видов использования относится и к нежилым помещениям, переводимым из жилых;

19) подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей;

20) прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, на территории которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

21) проектная документация - документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства;

22) процент застройки участка - элемент градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выраженный в процентах показателем, устанавливающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями по отношению ко всей площади земельного участка;

23) публичный сервитут - право ограниченного пользования земельным участком и объектом капитального строительства, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с

учетом результатов публичных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков;

24) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, осуществлять которые, и объекты, размещать которые на земельных участках разрешено согласно перечню этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством Российской Федерации, Новгородской области, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

25) разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

26) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или, в случае строительства, реконструкции линейного объекта, проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации;

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

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

29) территориальные зоны - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

30) территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

31) технический регламент - документ, который принят международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или межправительственным соглашением, заключенным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию, и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям или

связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

32) условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, осуществлять которые, и объекты, размещать которые на земельных участках разрешено согласно перечню этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами, и обязательного соблюдения требований технических регламентов. При утверждении проектной документации условно разрешенный вид выбирается только в соответствии с проектом. Действия градостроительного регламента в части выбора видов использования относится и к нежилым помещениям, переводимым из жилых;

33) частный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком и объектом капитального строительства, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником земельного участка и объекта капитального строительства, и лицом, требующим установления сервитута;

34) элемент планировочной структуры - квартал, микрорайон или иной элемент, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии либо подлежащие определению красные линии (в случаях отсутствия документации по планировке территории);

35) этажность здания - количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра);

36) инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование города;

37) право застройки - основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно;

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

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

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

Статья 2. Основания введения, назначение и состав настоящих Правил

1. Настоящие Правила вводят в правовую систему регулирования землепользования и застройки в Маловишерском городском поселении, которая основана на градостроительном зонировании, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

2. Целями введения правовой системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

1) создание условий для устойчивого развития территории Маловишерского городского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территорий Маловишерского городского поселения;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами;

5) обеспечение свободного доступа граждан к информации, их участия в обсуждении вопросов градостроительного развития территорий Маловишерского городского поселения, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний в установленных случаях.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящих Правил, касающиеся строительных изменений, распространяются на земельные участки и объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия. Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам капитального строительства, которые в соответствии с законодательством являются памятниками культурного наследия, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

4. Настоящие Правила состоят из трех неотъемлемых частей:

- 1) часть I - Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования;
- 2) часть II - Карта градостроительного зонирования Маловишерского городского поселения;
- 3) часть III - градостроительные регламенты.

5. Настоящие Правила являются местным нормативным правовым актом постоянного действия. Изменения в настоящие Правила вносятся в соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Настоящие Правила регулируют следующие вопросы землепользования и застройки:

- 1) регулирование землепользования и застройки;
- 2) градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;
- 3) внесение изменений в правила землепользования и застройки;
- 4) установление, изменение и обозначение границ территорий общего пользования и их использование;
- 5) изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 6) подготовка документации по планировке территории;
- 7) проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;
- 8) подготовка градостроительных оснований для принятия решений о резервировании земель и об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, об установлении публичных сервитутов;
- 9) согласование проектной документации;
- 10) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;
- 11) муниципальный контроль за использованием земельных участков, а также за использованием и строительными изменениями объектов капитального строительства.

7. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Маловишерского городского поселения.

Статья 3. Установление территориальных зон, градостроительных регламентов и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о

территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане Маловишерского городского поселения, и плане реализации Генерального плана Маловишерского городского поселения, на основе документации по планировке территории и в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

2. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), а также территорий памятников и ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме использования, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в соответствии с законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

3. В настоящих Правилах описываются территориальные зоны, для которых установлены градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

3) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Маловишерского городского поселения;

4) видов территориальных зон, определенных настоящими Правилами;

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

6) сложившейся планировки территории;

7) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

4. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

5. В настоящие Правила может включаться описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами. Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон относительно:

1) сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим объектам культурного наследия) планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;

2) требованиям к стилистике и оформлению фасадов вновь создаваемых,

реконструируемых, ремонтируемых объектов капитального строительства в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

6. К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам главой 13 настоящих Правил, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в главе 14 настоящих Правил.

7. Для каждого земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного в границах Маловишерского городского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам, установленным в настоящих Правилах;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия (в случаях когда земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях историко-культурного наследия и в зоне охраны объектов культурного наследия);
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (в случаях когда земельный участок и объект капитального строительства расположены в зонах действия соответствующих ограничений);
- 4) иным документально оформленным ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

8. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

- 1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации) не могут быть запрещены;
- 2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения по результатам специального согласования, с учетом результатов 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 только совместно с ними.

9. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов. Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Маловишерского городского поселения. Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- 1) при изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях необходимо получение разрешения на строительство, выдаваемого в порядке, установленном статьей 23 настоящих Правил

(за исключением случаев, изложенных в пункте 2 статьи 21 настоящих Правил, иных случаев, установленных законодательством);

2) при изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид разрешенного использования не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования в Администрацию Маловишерского муниципального района для получения заключения о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований.

10. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства могут включать:

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

2) минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие "пятно застройки", за пределами которого возводить строения запрещено;

3) предельную (максимальную и (или) минимальную) этажность (высоту) и протяженность по линии застройки построек;

4) максимальный процент застройки участков;

5) максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек: существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно к площади земельных участков);

6) иные параметры.

11. Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне.

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

13. 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.

14. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при получении разрешения на такое отклонение в порядке, установленном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

15. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-,

газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

16. Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

17. Линейные объекты, кроме автомобильных и железных дорог, сети инженерно-технического обеспечения (сети электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, бытовой и дождевой (ливневой) канализации, связи, телекоммуникаций, линии диспетчеризации лифтов) должны выполняться преимущественно в подземном исполнении, за исключением сетей электроснабжения, сетей связи в сложившейся застройке частного сектора, выполняемых с использованием опор уличного освещения.

18. Все объекты капитального строительства инженерной, транспортной, социальной инфраструктур, бытового обслуживания, культуры и торговли должны быть обеспечены необходимыми условиями для беспрепятственного доступа инвалидов.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, включая входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц органов власти и управления, органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

2. Администрация Маловишерского муниципального района обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- 1) публикации настоящих Правил;
- 2) размещения настоящих Правил на официальном сайте Маловишерского муниципального района в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";
- 3) создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в Администрации Маловишерского муниципального района, иных органах и организациях, уполномоченных в области регулирования землепользования и застройки в Маловишерском городском поселении;
- 4) обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры, с использованием информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

3. Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в обязательном порядке направляются и размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Маловишерского

муниципального района.

Статья 5. Применение настоящих Правил с учетом Генерального плана Маловишерского городского поселения, документации по планировке территории

1. Настоящие Правила могут быть изменены в установленном законом порядке с учетом Генерального плана, документации по планировке территории и внесения в них изменений.

2. После введения в действие настоящих Правил Администрация Маловишерского муниципального района по заключению комиссии по землепользованию и застройке в Маловишерского муниципального района вправе принимать решения о:

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

2) подготовке документации по 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 земельных участков и объектов капитального строительства, состава и значений показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

Статья 6. Порядок подготовки документации по планировке территории

1. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

2. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, порядком подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений Администрации муниципального района, а также порядком подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений Администрации муниципального района в отношении территорий поселений, входящих в состав муниципального района.

4. На основании документации по планировке территории представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в Правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Глава 2. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 7. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения принимается Главой Маловишерского муниципального района.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы изменений;

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

3. Предложения по внесению изменений в Правила землепользования и застройки направляются в комиссию по землепользованию и застройке Маловишерского муниципального района.

4. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки направляются в комиссию:

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

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

3) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории;

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

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе Маловишерского муниципального района.

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

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

Глава 3. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ВОЗНИКШИЕ ДО ВВЕДЕНИЯ В ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

Статья 8. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты Маловишерского городского поселения, Маловишерского муниципального района по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до введения в действие настоящих Правил, являются действительными.

3. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид (виды) использования, который не соответствует разрешенным видам использования для установленных настоящими Правилами территориальных зон;

2) имеют вид (виды) использования, который соответствует разрешенным видам использования для установленных настоящими Правилами территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах или водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии со статьей 40 настоящих Правил;

3) имеют параметры меньше или больше значений, установленных в настоящих Правилах применительно к соответствующим территориальным зонам.

4. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, определенных частью 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8 - 10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 7 настоящих Правил.

Статья 9. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, указанные в частях 3, 4 статьи 6 настоящих Правил, а также ставшие не соответствующими настоящим Правилам после внесения в них изменений, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением случаев, установленных федеральными законами и настоящими Правилами.

2. Исключение составляют не соответствующие одновременно и настоящим Правилам, и техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации) объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

3. Изменения не соответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства, осуществляемые путем изменения видов и строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими

Правилами.

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: пункты 1, 2 в части 3 статьи 6 настоящих Правил отсутствуют.

4. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в пунктах 1, 2 части 3 статьи 6 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и воздействие на окружающую среду без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями экологической, санитарно-гигиенической, противопожарной безопасности, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

5. Объекты капитального строительства должны соответствовать проектной документации и утвержденным паспорту наружной отделки и паспорту благоустройства прилегающей территории в установленном порядке.

6. Внешний вид незавершенного строительства не должен ухудшать окружающую городскую среду. Рекомендуется применять декоративную маскировку, экраны, заборы, эстетически соответствующие окружающей природной и архитектурной среде.

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: пункт 3 в части 3 статьи 6 настоящих Правил отсутствует.

7. Указанные в пункте 3 части 3 статьи 6 настоящих Правил объекты капитального строительства, не соответствующие 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 таких 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.

8. Изменение несоответствующего вида использования земельных участков и объектов капитального строительства на иной несоответствующий вид использования не допускается.

Глава 4. СУБЪЕКТЫ ПРАВООТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 10. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку

1. Настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Маловишерского городского поселения, Маловишерского муниципального района регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

2) обращаются в Администрацию Маловишерского муниципального района,

Правительство Новгородской области либо в уполномоченный ею орган с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных или муниципальных земель;

3) являясь правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

4) являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

5) осуществляют иные не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

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

1) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами капитального строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельными участками или права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;

2) действия, связанные с подготовкой к реализации намерений юридических и физических лиц по землепользованию и застройке.

Статья 11. Комиссия по землепользованию и застройке в Маловишерском муниципальном районе

1. Для обеспечения реализации настоящих Правил формируется комиссия по землепользованию и застройке в Маловишерском муниципальном районе (далее - Комиссия), которая является постоянно действующим консультативным органом.

2. Комиссия формируется на основании правовых актов Администрации Маловишерского муниципального района и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными актами, утверждаемыми Администрацией Маловишерского муниципального района.

3. Комиссия выполняет следующие действия:

1) обеспечивает рассмотрение проектов предложений о внесении изменений в настоящие Правила на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний;

2) организует и проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных настоящими Правилами и Положением, утверждаемым Думой Маловишерского муниципального района;

3) подготавливает заключения по результатам публичных слушаний, проводимых Комиссией;

4) подготавливает предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений Администрации Маловишерского муниципального района, касающихся вопросов землепользования и застройки;

5) организует подготовку проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

4. Председатель Комиссии и его заместитель назначаются постановлением Администрации Маловишерского муниципального района.

5. В состав Комиссии входят руководители, заместители руководителей или специалисты структурных подразделений Администрации Маловишерского муниципального района, деятельность которых связана с градостроительной деятельностью.

6. В состав Комиссии могут включаться представители государственных органов контроля и надзора, исполнительных органов государственной власти Новгородской области.

7. Общая численность Комиссии определяется Положением о ней.

8. При наличии информации о прямой или косвенной финансовой заинтересованности члена Комиссии по конкретному вопросу, о родственных отношениях члена Комиссии с заявителем по конкретному вопросу такой член Комиссии должен быть освобожден от участия в голосовании по соответствующему вопросу решением Комиссии.

9. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя.

10. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются протоколом, подписанным председательствующим на заседании и секретарем Комиссии. К протоколу могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

Статья 12. Иные субъекты градостроительной деятельности, участвующие в обеспечении применения настоящих Правил

1. Структурные подразделения Администрации Маловишерского муниципального района, отраслевые исполнительные органы Маловишерского муниципального района участвуют в работе по вопросам применения настоящих Правил на основании положений об этих подразделениях и в рамках своей компетенции представляют по запросу Комиссии заключения, материалы и информацию, необходимые для проведения публичных слушаний.

Глава 5. ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЦЕССА ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПОРЯДОК ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ

Статья 13. Общие положения о формировании земельных участков

1. Формирование земельных участков осуществляется применительно к государственным или муниципальным землям в целях предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам и обеспечения перехода прав на земельные участки.

2. Установление границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством на основании проектов планировки и проектов межевания территорий.

3. Установление границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

4. Установление границ земельных участков в результате разделения или объединения земельных участков, а также изменения общей границы земельных участков осуществляется посредством подготовки кадастровой документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренные градостроительным регламентом. При разделении земельных участков должны быть обеспечены подъезды и подходы к каждому образованному земельному участку. При объединении земельных участков в один земельный участок образованный земельный участок должен находиться в границах одной территориальной зоны.

Статья 14. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания территории (в случаях когда посредством документации по планировке территории впервые устанавливаются границы земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель для их последующего формирования в целях предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, а также приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности, прав на эти земельные участки);

2) в качестве самостоятельного документа (в случаях подачи заявлений правообладателями земельных участков, которые планируют реконструкцию, капитальный ремонт принадлежащих им зданий, строений, сооружений, их снос и строительство новых объектов на месте снесенных и располагаемых в границах земельных участков, применительно к которым имеются ранее предоставленные кадастровые планы, но отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков перестали соответствовать настоящим Правилам ввиду внесения в них изменений. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков представляются и утверждаются в течение тридцати дней со дня поступления заявлений правообладателей земельных участков).

3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

1) границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек, которые определяются при подготовке проектов межевания или отображаются из кадастровых планов земельных участков (в случаях когда градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявлениям их правообладателей);

2) границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием магистральных инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в пользу неограниченного круга лиц;

3) минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за

пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;

4) информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил и (или) в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

5) информация о наличии расположенных в границах земельного участка объектов капитального строительства, в том числе которые не соответствуют градостроительному регламенту, объектов культурного наследия;

6) границы зон охраны объектов культурного наследия;

7) утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, в том числе зон или схем планируемого резервирования земель, зон планируемого изъятия земельных участков, их частей для государственных или муниципальных нужд.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

1) подготовки схемы расположения застроенного или подлежащего застройке земельного участка на кадастровой карте;

2) принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные земельные участки из состава государственных или муниципальных земель, за исключением случаев предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

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

4) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

5) выдачи разрешений на строительство;

6) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Глава 6. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Статья 15. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами для каждой территориальной зоны, при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

3. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не

устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

4. Самостоятельный выбор вида разрешенного использования или получение разрешения на условно разрешенный вид использования не исключает прохождения правообладателем процедур, связанных с оформлением проектной, разрешительной, правоустанавливающей, правоудостоверяющей документации, предусмотренной законодательством РФ.

Статья 16. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования 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 Главе Маловишерского муниципального района.

4. На основании указанных в пункте 2 настоящей статьи рекомендаций Глава Маловишерского муниципального района в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

5. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте Администрации Маловишерского муниципального района в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

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

Статья 17. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых

неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Основанием для отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может являться документация по планировке территорий.

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

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

5. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

6. 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 их Главе городского поселения.

7. На основании указанных в пункте 4 настоящей статьи рекомендаций Глава городского поселения в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

8. 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.

Глава 7. УСТАНОВЛЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ОБОЗНАЧЕНИЕ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

Статья 18. Общие положения о территориях общего пользования

1. Границы территорий общего пользования:

1) определяются и изменяются в случаях и в порядке, определенных настоящими Правилами;

2) обозначаются в случаях и в порядке, определенных статьей 15 настоящих Правил.

2. Не допускается осуществлять планировку застроенной территории (включая действия по определению границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ свободных от прав третьих лиц земельных участков

для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства) без обозначения границ фактически существующих территорий общего пользования.

Статья 19. Установление и изменение границ территорий общего пользования

1. Установление и изменение границ территорий общего пользования осуществляются путем подготовки документации по планировке территории в случаях, когда:

1) посредством впервые устанавливаемых красных линий на подлежащих освоению территориях устанавливаются границы образуемых (ранее не существовавших) территорий общего пользования и одновременно с ними границы элементов планировочной структуры;

2) изменяются красные линии без установления и без изменения границ зон действия публичных сервитутов;

3) изменяются красные линии с установлением, изменением границ зон действия публичных сервитутов;

4) не изменяются красные линии, но устанавливаются, изменяются границы зон действия публичных сервитутов.

2. При установлении и изменении границ территорий общего пользования на подлежащих освоению и на застроенных территориях предметом публичных слушаний и утверждения документации по планировке территории являются вопросы:

1) наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и изменяемых посредством красных линий;

2) изменения красных линий и последствий такого изменения;

3) установления и изменения границ зон действия публичных сервитутов;

4) установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения в пределах элементов планировочной структуры;

5) установления границ земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Статья 20. Обозначение границ территорий общего пользования

1. Обозначение границ территорий общего пользования - отображение в виде проектов красных линий границ фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории, иных документов.

2. При обозначении границ территорий общего пользования применительно к застроенным территориям предметом согласования и утверждения являются:

1) красные линии;

2) границы зон действия публичных сервитутов (в случае их установления).

3. Субъектами согласования являются правообладатели смежных земельных участков, объектов капитального строительства, а также земельных участков, в пределах которых установлены границы зон действия публичных сервитутов.

Глава 8. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 21. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности в обязательном порядке проводятся в следующих случаях:

- 1) внесение изменений в Генеральный план Маловишерского городского поселения;
- 2) внесение изменений в настоящие Правила;
- 3) подготовка документации по планировке территории (предложений о внесении в нее изменений), включающей:
 - а) проекты планировки территории, содержащие в своем составе проекты межевания территории;
 - б) проекты планировки территории, не содержащие в своем составе проектов межевания территории;
 - в) проекты межевания территории вне состава проектов планировки территории в случае межевания территории, на которой расположены многоквартирные дома;
- 4) предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства по заявлениям;
- 5) предоставление разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства по заявлениям;
- 6) подготовка проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 7) подготовка предпроектной или проектной документации на объекты капитального строительства, подлежащей государственной экологической экспертизе.

2. Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Уставом Маловишерского муниципального района, настоящими Правилами, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Маловишерском муниципальном районе.

Статья 22. Случаи, когда не требуются публичные слушания

1. Проведение публичных слушаний не требуется в случаях рассмотрения вопросов:

- 1) о капитальном ремонте или реконструкции существующих многоквартирных домов, непромышленных зданий, строений и сооружений, их частей без изменения вида разрешенного использования земельных участков и данных объектов капитального строительства или с изменением вида использования при условии, что выбранный вид использования объекта капитального строительства соответствует настоящим Правилам, без увеличения допустимого воздействия на окружающую среду и при условии соблюдения требований технических регламентов;
- 2) о строительстве индивидуальных жилых домов на одну, две семьи, блокированных жилых домов на собственном земельном участке;
- 3) о строительстве или строительном изменении объекта капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами, проектами планировки территории, межевания территорий кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры населенных пунктов, утвержденными по результатам ранее проведенных публичных (общественных) слушаний, государственных экологических и

вневедомственных экспертиз;

4) о создании, восстановлении или ремонте элементов благоустройства городской среды, включая местные проезды, площадки временной парковки автомашин, тротуары и пешеходные дорожки на территории общего пользования.

Глава 9. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ, ОБ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

Статья 23. Градостроительные основания изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд

1. Порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

2. Градостроительные основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Новгородской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами.

3. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования и документация по планировке территории.

4. В соответствии с законодательством муниципальными нуждами, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков и объектов капитального строительства, являются:

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

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

б) автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в административных границах населенных пунктов Маловишерского городского поселения;

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

Статья 24. Градостроительные основания резервирования земель для государственных или муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

2. Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Новгородской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами.

3. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в

установленном порядке документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных или муниципальных нужд), либо схемы резервирования земель, подготавливаемые в соответствии с федеральным законом, и проекты планировки территории с проектами межевания территории в их составе, определяющие границы зон резервирования. Указанные документы и документация подготавливаются и утверждаются в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

4. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности:

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

2) собственники земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов для государственных или муниципальных нужд, вправе обжаловать такие документы в судебном порядке.

5. Решение о резервировании земель должно содержать:

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

2) подтверждение того, что резервируемые земли предназначены для объектов, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа;

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

4) карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с утвержденным проектом планировки территории с проектами межевания территории в их составе;

5) перечень земельных участков на землях, подлежащих резервированию, а также список правообладателей таких земельных участков.

6. В соответствии с законодательством решение о резервировании должно предусматривать:

1) срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на земельных участках, расположенных на землях, подлежащих резервированию, возлагаются на их правообладателей;

2) обязательство выкупа земельных участков, расположенных на землях, подлежащих резервированию, по истечении срока резервирования;

3) сумму выкупа земельных участков, расположенных на землях, подлежащих резервированию, по истечении срока резервирования;

4) обязательство возместить правообладателям земельных участков убытки, включая упущенную выгоду, связанные с принятием решения о выкупе земельных участков по истечении срока резервирования земель.

Статья 25. Условия установления публичных сервитутов

1. Администрация Маловишерского муниципального района вправе принимать правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и объектам

капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичных сервитутов, связанных с обеспечением общественных и муниципальных нужд: проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и магистральных коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных и муниципальных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка. Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством и правовыми актами Маловишерского муниципального района.

Глава 10. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 26. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основание для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства вправе производить строительные изменения объектов капитального строительства. Под строительными изменениями объектов капитального строительства понимаются новое строительство, реконструкция, пристройка, снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства.

2. Право на строительные изменения объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и статьей 23 настоящих Правил, за исключением случаев, установленных частью 2 настоящей статьи, кроме земель и объектов историко-культурного наследия.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

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

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киоски, навесы и др.);

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

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

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

б) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

4. Законодательством о градостроительной деятельности может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

Статья 27. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются законодательством о градостроительной деятельности.

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

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: часть 3 в статье 21 настоящих Правил отсутствует.

3. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных законодательством о градостроительной деятельности и указанных в части 3 статьи 21 настоящих Правил.

4. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

5. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

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

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

8. В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включается раздел по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда

(в случае подготовки соответствующей проектной документации).

9. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю, которое должно включать:

1) градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 12 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

2) результаты инженерных изысканий либо задание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

3) технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;

4) иные определенные законодательством документы и материалы;

5) задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

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

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

12. Состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

13. Инженерные изыскания выполняются застройщиком либо привлекаемым на основании договора застройщиком (заказчиком) физическим или юридическим лицом (исполнителями), которое соответствует требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

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

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

16. Технические условия подготавливаются:

1) при предоставлении для строительства физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель;

2) по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства.

17. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с

техническими условиями и информацией о плате за подключение, представленными правообладателю земельного участка.

18. Порядок определения и представления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

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

20. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

21. Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

22. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

1) градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

2) техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

3) результатами инженерных изысканий;

4) техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

23. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы.

Статья 28. Выдача разрешений на строительство

1. До начала строительства застройщик обязан получить разрешение на строительство.

2. Разрешение на строительство выдается Администрацией Маловишерского муниципального района в порядке, установленном административным регламентом предоставления муниципальных услуг.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства подлежит экспертизе, за исключением проектной документации на строительство и реконструкцию следующих объектов:

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

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

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

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами.

4. Результатом экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

5. Порядок организации и проведения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

6. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, сведения о площади, высоте, этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и

по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

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

9. Разрешения на строительство объектов капитального строительства, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

10. Физическое или юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок, на который выдано разрешение на строительство, либо у которого возникло право на земельный участок, образованный путем объединения земельных участков, путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, в отношении которых или одного выдано разрешение на строительство, обязаны в течение двух месяцев в письменной форме уведомить о переходе к ним прав на земельные участки, об образовании земельного участка Администрацию Маловишерского муниципального района.

Статья 29. Строительство, реконструкция

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

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

3. В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или технический заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, должен направить в уполномоченные на осуществление

государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или технического заказчика, органов государственного строительного надзора, муниципального градостроительного контроля, представлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. Использование в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта смежных земельных участков либо территорий общего пользования возможно на основании договора, а также частного сервитута, если постановлением Администрации Маловишерского муниципального района не установлен публичный сервитут с описанием содержания такого сервитута.

9. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводятся:

1) государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная

документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией (в соответствии с федеральным законодательством);

2) строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства (в соответствии с федеральным законодательством);

3) муниципальный градостроительный контроль применительно к объектам, проектная документация которых не подлежит государственной экспертизе в соответствии со ст. 49 Градостроительного кодекса РФ, а также объекты, финансируемые за счет средств местного бюджета (далее - муниципальные объекты) при проведении работ по их строительству, реконструкции.

10. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществившее подготовку проектной документации строящегося, реконструируемого, ремонтируемого объекта капитального строительства, вправе осуществлять авторский надзор в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11. Государственный строительный надзор осуществляется в соответствии с федеральным законодательством.

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

13. Муниципальный градостроительный контроль проводится в соответствии с Положением о муниципальном градостроительном контроле в Маловишерском муниципальном районе и административным регламентом выполнения муниципальной функции.

Статья 30. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Приемка объекта осуществляется в соответствии с законодательством.

2. Запрещается эксплуатация объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию, за исключением случаев, если для осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство.

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается Администрацией Маловишерского муниципального района в порядке, установленном административным регламентом предоставления муниципальных услуг.

4. 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.

5. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта

капитального строительства на государственный учет или внесения изменений, в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

Глава 11. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 31. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

1. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности - организованный в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

2. Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

3. Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы, в том числе за плату, осуществляет Администрация Маловишерского муниципального района.

4. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в Администрацию Маловишерского муниципального района сведения о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Глава 12. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО КОНТРОЛЯ

Статья 32. Общие положения

1. Муниципальный контроль за соблюдением настоящих Правил субъектами градостроительной деятельности в Маловишерском городском поселении осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля", Положением о муниципальном градостроительном контроле в Маловишерском муниципальном районе, Административным регламентом исполнения муниципальной функции по осуществлению муниципального градостроительного контроля.

2. Целью муниципального градостроительного контроля является:

1) обеспечение соблюдения юридическими и физическими лицами требований законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности,

нормативных правовых актов в области градостроительства Новгородской области и муниципальных правовых актов, регулирующих вопросы осуществления градостроительной деятельности;

2) выявление и пресечение фактов самовольного строительства, нарушений Правил землепользования и застройки поселений, отступлений от требований разрешений на строительство, градостроительных планов земельных участков, проектной документации;

3) предупреждение, а также выявление и пресечение нарушений соответствия выполняемых в процессе строительства, реконструкции объектов капитального строительства работ (далее - работы) требованиям технических регламентов, проектной документации, допущенных заказчиком и лицом, осуществляющим строительство на основании договора с заказчиком.

Статья 33. Ответственность за нарушение настоящих Правил

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

Часть II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 13. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 34. Карты градостроительного зонирования

1. Карты градостроительного зонирования (далее - карта градостроительного зонирования) представлены в приложении к настоящим Правилам.

2. На картах градостроительного зонирования выделены следующие основные виды территориальных зон:

- 1) жилые зоны;
- 2) общественно-деловые зоны;
- 3) производственные зоны;
- 4) зоны сельскохозяйственного использования;
- 5) рекреационные зоны;
- 6) зоны особо охраняемых территорий;
- 7) зоны специального использования.

3. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только к одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

4. В случаях когда в пределах элементов планировочной структуры не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно ко всей территории планировочных элементов или их частей при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил) производятся с учетом установленных границ территориальных зон либо могут являться основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон на основании утвержденной документации по планировке территорий.

5. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

6. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- 1) осевым линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- 5) административным границам;
- 6) естественным границам природных объектов;
- 7) границам территорий объектов культурного наследия;
- 8) иным границам.

Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 14. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПАРАМЕТРОВ ИХ СТРОИТЕЛЬНОГО ИЗМЕНЕНИЯ

Статья 35. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

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

Жилые зоны:

- Ж.1. - Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж.2. - Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1 - 2 этажа
- Ж.3. - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами в 3 - 5 этажей

Общественно-деловые зоны:

- ОД. - Öffentlich-деловая зона
- ЗД. - Зона объектов здравоохранения

Производственные зоны:

- П.1. - Коммунально-складская зона
- П.2. - Зона производственных предприятий III - V классов опасности

Зоны сельскохозяйственного использования:

- СХ. - Зона сельскохозяйственного использования

Рекреационные зоны:

- Р.1. - Зона природного ландшафта
- Р.2. - Зона парков, скверов

Зоны особо охраняемых территорий:

- З.В. - Зона источников водоснабжения

Зоны специального использования:

- КЛ. - Зона кладбищ

КО. - Зона канализационных очистных сооружений

Статья 36. Градостроительные регламенты для жилых зон

1. Ж.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами:

1.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при небольшой плотности использования территории и преимущественном размещении объектов индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки;

1.2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) объекты индивидуального жилищного строительства, не выше 3 этажей;
- 2) жилые дома блокированной застройки, не выше 3 этажей;
- 3) многоквартирные жилые дома не выше 3 этажей;
- 4) ведение личного подсобного хозяйства;
- 5) детские дошкольные учреждения;
- 6) административно-управленческие здания;
- 7) продовольственные магазины;
- 8) гаражи индивидуальных легковых автомобилей;
- 9) бани;
- 10) рекламные конструкции;
- 11) хозяйственные постройки;
- 12) садоводство;
- 13) огородничество;
- 14) объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения);
- 15) объекты транспорта;

1.3. Условно разрешенные виды использования:

- 1) общеобразовательные и специализированные школы;
- 2) амбулаторно-поликлинические учреждения;
- 3) аптеки;
- 4) непродовольственные магазины;
- 5) склады непродовольственных магазинов;
- 6) предприятия общественного питания;
- 7) предприятия бытового обслуживания;
- 8) открытые спортивно-физкультурные сооружения;
- 9) общественные бани;
- 10) отделения банков;
- 11) рынки;
- 12) общежития;
- 13) гостиницы;
- 14) физкультурно-оздоровительные комплексы;
- 15) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- 16) культовые сооружения;
- 17) сооружения связи, радиовещания и телевидения;

1.4. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) теплицы, парники на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства, жилого дома блокированной застройки;
- 2) колодцы для забора воды индивидуального пользования на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки;
- 3) индивидуальные бани, сауны на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства;
- 4) игровые площадки;

- 5) места парковки легковых автомобилей на земельном участке основного объекта;
- 6) элементы благоустройства;
- 7) встроенные или отдельностоящие гаражи, открытые стоянки без технического обслуживания на 1 - 2 легковые машины на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства, жилого дома блокированной застройки, многоквартирного дома;
- 8) отделение связи на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- 9) отделение банков, осуществляющих прием коммунальных платежей на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- 10) аптека на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- 11) предприятия бытового обслуживания на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому (пошивочные ателье, мастерские по ремонту бытовых машин и приборов нормируемой площадью до 100 м², мастерские по ремонту обуви нормируемой площадью до 100 м², парикмахерские, мастерские по ремонту часов нормируемой площадью до 100 м²);
- 12) продовольственные магазины на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному дому (кроме магазинов суммарной торговой площадью более 1000 м² и специализированных рыбных и овощных магазинов);
- 13) непродовольственные магазины на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному дому (кроме специализированных магазинов, строительных, москательных-химических и других товаров, эксплуатация которых может привести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки, магазинов с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов);
- 14) предприятия общественного питания на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты с числом мест не более 30);
- 15) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- 16) инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельного участка (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.);

1.5. Предельные размеры земельных участков в зоне Ж.1:

- 1) для объектов индивидуального жилищного строительства:
минимальный размер земельного участка - 0,05 га;
максимальный размер земельного участка - 0,20 га;
- 2) для ведения личного подсобного хозяйства:
минимальный размер земельного участка - 0,05 га;
максимальный размер земельного участка - 0,50 га;
- 3) для огородничества:
минимальный размер земельного участка - 0,01 га;
максимальный размер земельного участка - 0,30 га;
- 4) для садоводства:
минимальный размер земельного участка - 0,02 га;
максимальный размер земельного участка - 0,30 га;
- 5) для индивидуальных гаражей:

минимальный размер земельного участка - 18 кв. м;

максимальный размер земельного участка - 65 кв. м;

б) для бани:

минимальный размер земельного участка - 18 кв. м;

максимальный размер земельного участка - 50 кв. м;

7) для хозяйственных построек:

минимальный размер земельного участка - 10 кв. м;

максимальный размер земельного участка - 100 кв. м;

8) для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории;

1.6. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж.1:

1) коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка составляет:

для земельного участка, занятого объектами индивидуально-жилищного строительства и хозяйственными постройками, - не более 0,6;

для земельного участка на один жилой блок блокированной застройки в 1 - 3 этажа - не более 1,1;

для земельного участка на одну жилую единицу многоквартирного дома в 1 - 3 этажа - не более 1,3;

для земельного участка, занятого образовательными учреждениями, - не более 4;

для земельного участка гаражами - не более 1,1;

для земельного участка, занятого иными объектами капитального строительства данной зоны, составляет 1,6;

2) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее: 3 м - до стены жилого дома; 1 м - до хозяйственных построек; 4 м - до построек для содержания скота и птицы;

3) расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки;

4) минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м, допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований;

5) при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м;

б) минимальное расстояние до красных линий от построек на земельном участке:

до красных линий улиц от объекта индивидуально-жилищного строительства и жилого дома блокированной застройки - 5 м;

до красных линий улиц от хозяйственных построек - 5 м;

до красных линий проездов от объекта индивидуально-жилищного строительства и жилого дома блокированной застройки - 3 м;

до красных линий проездов от хозяйственных построек - 5 м;

7) площадь озелененной территории квартала (микрорайона) жилой зоны (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений) должна составлять не менее 25 % площади территории квартала. В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30 % общей площади участка;

8) земельные участки объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, могут

быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 1,8 метра до наиболее высокой части ограждения. Установка сплошных заборов должна производиться по согласованию с соседями;

9) максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 3 этажей;

10) максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1 - 2 легковые машины, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать от уровня земли до верха плоской кровли не более 3,2 метра, до конька скатной кровли - не более 4,5 метра. Максимальная общая площадь вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1 - 2 легковые машины, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 60 м²;

11) минимальное количество машиномест для временного хранения легковых автомобилей для помещений магазинов, офисов - одно машиноместо на каждые 40 кв. м общей площади;

12) максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 2/3 высоты объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенного на одном с ним земельном участке. Максимальная площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства (за исключением гаражей), отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 75 % от общей площади объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном земельном участке;

13) для организации обслуживания на территориях малоэтажной застройки допускается размещение учреждений и предприятий обслуживания с использованием индивидуальной формы деятельности - детских учреждений, магазинов, кафе, физкультурно-оздоровительных и досуговых комплексов, парикмахерских, фотоателье и т.п., встроенных или пристроенных к жилым зданиям, с размещением преимущественно в первом и цокольном (кроме детских учреждений) этажах и устройством изолированных от жилых частей здания входов. При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м²;

14) объекты со встроенными и пристроенными мастерскими по ремонту и прокату автомобилей, ремонту бытовой техники, а также помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны;

15) размещение встроенных предприятий, оказывающих вредное влияние на здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательных-химических и т.п.), в условиях малоэтажной застройки не допускается;

1.7. Примечание:

1) расстояния измеряются до наружных граней стен строений;

2) допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению;

3) вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;

4) установка ограждений земельных участков объектов, зданий и сооружений

согласно СН 441-72*. Указания по проектированию ограждений площадок и участков предприятий, зданий и сооружений.

2. Ж.2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1 - 2 этажа:

2.1. Данная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при повышении плотности использования территории;

2.2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) многоквартирные жилые дома не выше 2 этажей;
- 2) блокированные жилые дома до 2 этажей;
- 3) детские дошкольные учреждения;
- 4) общеобразовательные и специализированные школы;
- 5) внешкольные учреждения;
- 6) продовольственные магазины;
- 7) административно-управленческие здания;
- 8) рекламные конструкции;
- 9) объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения);
- 10) объекты транспорта;

2.3. Условно разрешенные виды использования:

- 1) открытые спортивно-физкультурные сооружения;
 - 2) гаражи;
 - 3) непродовольственные магазины;
 - 4) бани;
 - 5) отделения связи;
 - 6) отделения банков;
 - 7) амбулаторно-поликлинические учреждения;
 - 8) аптеки;
 - 9) рынки;
 - 10) общежития;
 - 11) общественные бани;
 - 12) многофункциональные центры;
 - 13) гостиницы;
 - 14) предприятия общественного питания;
 - 15) детские образовательные центры;
 - 16) предприятия бытового обслуживания;
 - 17) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
 - 18) культовые сооружения;
 - 19) сооружения связи, радиовещания и телевидения;
 - 20) ветлечебницы, ветлаборатории;
 - 21) клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
 - 22) отделения, участковые пункты милиции;
 - 23) автозаправочные станции (только для легкового транспорта);
 - 24) учреждения культуры и искусства;
 - 25) открытые автостоянки;
 - 26) временные сооружения (киоски и т.п.) по распространению печатной продукции, предоставлению бытовых услуг (ремонт часов, обуви, одежды и т.п.);
 - 27) площадки для выгула собак;
- 2.4. Вспомогательные виды разрешенного использования:
- 1) временные гаражи для маломобильных групп населения;
 - 2) колодцы для забора воды;
 - 3) площадки для сбора мусора;

- 4) детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- 5) элементы благоустройства;
- 6) места парковки на земельном участке многоквартирного дома, общественного или административно-управленческого здания;
- 7) отделение связи на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому, общественному или административно-управленческому зданию;
- 8) отделения банков, осуществляющие прием коммунальных платежей на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому, общественному или административно-управленческому зданию;
- 9) аптека на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому, общественному или административно-управленческому зданию;
- 10) предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты) на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому, общественному или административно-управленческому зданию;
- 11) продовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному дому, общественному или административно-управленческому зданию;
- 12) непродовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному дому, общественному или административно-управленческому зданию;
- 13) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому, общественному или административно-управленческому зданию;
- 14) инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельного участка (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.);

2.5. Предельные размеры земельных участков в зоне Ж.2:

- 1) минимальный размер участка на одну жилую единицу блокированной застройки - 100 кв. м, коэффициент использования территории - 1,0 - 0,6;
- 2) размер участка на одну жилую единицу блокированной, секционной сложной объемно-пространственной структуры - 60 кв. м, коэффициент использования территории - 2,0 - 1,0;
- 3) минимальный размер участка на одну жилую единицу многоквартирного дома в 1 - 2 этажа - 74 кв. м, коэффициент использования территории - не более 1,3;
- 4) для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории;

2.6. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж.2:

- 1) максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 15 метров до отметки конька наиболее высокой части этих объектов капитального строительства;
- 2) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее: 3 м - до стены жилого дома; 1 м - до хозяйственных построек; 4 м - до построек для содержания скота и птицы; допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований;
- 3) предприятия обслуживания, разрешенные "по праву застройки", размещаются на первых этажах, выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что место загрузки и входы для посетителей устраиваются со стороны улицы, и при обеспечении парковочными местами согласно действующим нормам для автостоянок временного хранения автотранспорта;

4) минимальные размеры озелененной территории земельных участков должны составлять не менее 25 % от площади территории квартала (в площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30 % общей площади участка);

5) максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражных комплексов должна быть не более двух этажей;

6) объекты капитального строительства, отнесенные к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 2 метров до наиболее высокой части ограждения;

7) ограждение земельных участков многоквартирных жилых домов не допускается (как исключение допускается декоративное ограждение высотой не выше 0,5 м для ограждения газонов, детских площадок и т.д.);

8) при благоустройстве территории должны предусматриваться контейнеры для мусора, площадки для отдыха, детские площадки, площадки для чистки и сушки, выполнено озеленение, асфальтированы внутриквартальные проезды, отмостки и пешеходные дорожки должны выполняться в твердом покрытии.

3. Ж.3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами в 3 - 5 этажей:

3.1. Данная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов средней плотности застройки с полным набором услуг местного значения и отдельными объектами общегородского значения;

3.2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) многоквартирные жилые дома 3 - 5 этажей;
- 2) детские дошкольные учреждения общего типа и специализированные;
- 3) общеобразовательные и специализированные школы;
- 4) внешкольные учреждения;
- 5) продовольственные магазины;
- 6) рекламные конструкции;
- 7) объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения);
- 8) объекты транспорта;

3.3. Условно разрешенные виды использования:

- 1) многоквартирные жилые дома выше 5 этажей;
- 2) многоквартирные жилые дома ниже 3 этажей;
- 3) учреждения культуры и искусства;
- 4) предприятия бытового обслуживания;
- 5) предприятия общественного питания;
- 6) непродовольственные магазины;
- 7) торговые комплексы и центры;
- 8) многофункциональные центры;
- 9) отделения связи;
- 10) отделения банков;
- 11) амбулаторно-поликлинические учреждения;
- 12) аптеки;
- 13) общежития;
- 14) гостиницы;
- 15) библиотеки, архивы;
- 16) физкультурно-оздоровительные комплексы;
- 17) бани, банно-оздоровительные комплексы;
- 18) административно-управленческие учреждения;
- 19) офисы, конторы организаций различных форм собственности;

- 20) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- 21) культовые сооружения;
- 22) площадки для выгула собак;
- 23) общественные туалеты;
- 24) гаражи;
- 25) открытые стоянки для хранения легковых автомобилей;
- 26) автозаправочные станции;
- 27) объекты автосервиса;
- 28) рынки;

3.4. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) крытые плавательные бассейны на земельном участке дошкольных учреждений общего типа или специализированных;
- 2) крытые плавательные бассейны на земельном участке общеобразовательных или специализированных школ;
- 3) открытые спортивно-физкультурные сооружения;
- 4) детские игровые площадки;
- 5) элементы благоустройства;
- 6) встроенно-пристроенный или подземный гараж на земельном участке многоквартирного дома;
- 7) места парковки на земельном участке многоквартирного дома;
- 8) места парковки легковых автомобилей;
- 9) временные гаражи для маломобильных групп населения;
- 10) отделение связи на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- 11) отделение банка на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- 12) аптека на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- 13) предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты) на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- 14) продовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному дому;
- 15) непродовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному дому;
- 16) предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты) на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- 17) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- 18) инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельного участка (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.);

3.5. Предельные размеры земельных участков в зоне Ж.3.:

- 1) минимальный размер участка на одну жилую единицу многоквартирного дома в 3 - 4 этажа - 74 кв. м, коэффициент использования территории - не более 1,3;
- 2) минимальный размер участка на одну жилую единицу многоквартирного дома в 4 - 5 этажей - 74 кв. м, коэффициент использования территории - до 0,72 (при уплотнении), до 1,15 (в проектируемой застройке);
- 3) для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории;

3.6. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж.3:

1) максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 5 этажей;

2) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м;

3) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий должны быть не менее 5 м;

4) минимальные расстояния между длинными сторонами жилых зданий высотой 3 этажа должны быть не менее 15 м, а высотой 4 этажа и более - не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м (в условиях реконструкции и в других особых градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности);

5) минимальные размеры озелененной территории земельных участков должны составлять не менее 25 % от площади территории квартала (в площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30 % общей площади участка);

6) объекты капитального строительства, отнесенные к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 1,5 - 1,8 метра до наиболее высокой части ограждения;

7) предприятия обслуживания, разрешенные "по праву застройки", размещаются на первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и обеспечении парковочными местами согласно действующим нормам для автостоянок временного хранения автотранспорта;

8) для жилых зданий количество надземных этажей - 4 - 5 с возможным использованием (дополнительно) чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания при условии соблюдения строительных норм и правил; высота от уровня земли до верха плоской кровли - не более 21 м, до конька скатной кровли - не более 23,5 м, исключение составляют шпили, башни, флагштоки - без ограничения;

9) максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражных комплексов должна быть не более трех этажей;

10) минимальное количество машиномест для постоянного хранения легковых автомобилей в отдельно стоящих гаражах, гаражных сооружениях, встроенных в жилые дома гаражах, на открытых стоянках - одно машиноместо на две жилые единицы;

11) минимальное количество машиномест для временного хранения легковых автомобилей:

для помещений магазинов, офисов на открытых стоянках, в гаражных сооружениях - одно машиноместо на каждые 40 кв. м общей площади;

для поликлиник на открытых стоянках, в гаражных сооружениях - одно машиноместо на каждые 30 кв. м общей площади;

12) ограждение земельных участков многоквартирных жилых домов не допускается (как исключение допускается декоративное ограждение высотой не выше 0,5 м для ограждения газонов, детских площадок и т.д.).

Установка ограждений земельных участков объектов, зданий и сооружений согласно СН 441-72*. Указания по проектированию ограждений площадок и участков предприятий, зданий и сооружений;

13) при благоустройстве территории должны предусматриваться контейнеры для мусора, площадки для отдыха, детские площадки, площадки для чистки и сушки, выполнено озеленение, асфальтированы внутриквартальные проезды, отмостки и

пешеходные дорожки должны выполняться в твердом покрытии.

Статья 37. Градостроительные регламенты для общественно-деловых зон

1. ОД. Общественно-деловая зона:

1.1. Общественно-деловая зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с целью размещения административных, коммерческих, физкультурно-оздоровительных, культурных и иных учреждений;

1.2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) административно-управленческие учреждения;
 - 2) офисы, конторы организаций различных форм собственности;
 - 3) суды;
 - 4) прокуратура;
 - 5) нотариальные конторы;
 - 6) юридические консультации;
 - 7) профессионально-технические, средние, специальные и высшие учебные заведения;
 - 8) отделения банков;
 - 9) аптеки;
 - 10) кредитно-финансовые учреждения;
 - 11) учреждения культуры и искусства;
 - 12) центры общения и досуговых занятий многоцелевого и специализированного назначения;
 - 13) компьютерные центры;
 - 14) интернет-кафе;
 - 15) предприятия общественного питания;
 - 16) гостиницы;
 - 17) общежития;
 - 18) бани, банно-оздоровительные комплексы;
 - 19) комбинаты бытового обслуживания населения;
 - 20) продовольственные магазины;
 - 21) непродовольственные магазины;
 - 22) торговые комплексы и центры;
 - 23) амбулаторно-поликлинические учреждения;
 - 24) фельдшерско-акушерские пункты;
 - 25) физкультурно-оздоровительные комплексы;
 - 26) культовые сооружения;
 - 27) отделения милиции;
 - 28) детские дошкольные учреждения;
 - 29) детские образовательные центры;
 - 30) общеобразовательные и специальные школы;
 - 31) пожарные части;
 - 32) автозаправочные станции;
 - 33) объекты автосервиса;
 - 34) рынки;
 - 35) объекты бытового и косметологического обслуживания;
 - 36) рекламные конструкции;
 - 37) объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения);
 - 38) объекты транспорта;
- #### 1.3. Условно разрешенные виды использования:
- 1) объекты жилищного строительства;
 - 2) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- 3) общественные туалеты;
- 4) гаражи;
- 5) высотные сооружения универсального применения;
- 6) сооружения связи, радиовещания и телевидения;

1.4. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) офисы, конторы на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
- 2) отделения связи на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
- 3) отделения банка на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
- 4) нотариальные конторы, юридические консультации на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
- 5) мастерские по изготовлению поделок по индивидуальным заказам (изделия народных промыслов) на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
- 6) библиотеки, архивы на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
- 7) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
- 8) продовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
- 9) непродовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
- 10) встроенный, пристроенный или подземный гараж на земельном участке административного или жилого здания;
- 11) элементы благоустройства;
- 12) места парковки легковых автомобилей;

1.5. Предельные размеры земельных участков в зоне ОД устанавливаются в соответствии с таблицей 1.

Таблица 1

| Учреждения, предприятия | Размеры земельных участков | Примечания |
|----------------------------------|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Учреждения народного образования | | |
| Детские дошкольные учреждения | При вместимости яслей-садов, на 1 место: до 100 мест - 40 м ² , св. 100 - 35 м ² ; в комплексе яслей-садов св. 500 мест - 30 м ² . Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 25 % - в условиях реконструкции; на 15 % - при размещении на рельефе с уклоном более 20 % | Площадь групповой площадки для детей ясельного возраста следует принимать 7,5 м ² на 1 место. Игровые площадки для детей дошкольного возраста допускается размещать за пределами участка детских дошкольных учреждений общего типа |
| Общеобразовательные школы | При вместимости общеобразовательной школы, учащихся <*>: св. 40 до 400 - 50 м ² на 1 учащегося св. 400 до 500 - 60 м ² св. 500 до 600 - 50 м ² св. 600 до 800 - 40 м ² св. 800 до 1100 - 33 м ² св. 1100 до 1500 - 21 м ² св. 1500 до 2000 - 17 м ² св. 2000 - 16 м ² | Размеры земельных участков школ могут быть: на 20 % - в условиях реконструкции. Спортивная зона школы может быть объединена с физкультурно-оздоровительным комплексом микрорайона |
| Школы-интернаты | При вместимости общеобразовательной школы-интерната, учащихся: св. 200 до 300 - 70 м ² на 1 учащегося св. 300 до 500 - 65 м ² | При размещении на земельном участке школы здания интерната (спального корпуса) площадь земельного участка следует |

| | | |
|---|--|---|
| | 500 и более - 45 м ² | увеличивать на 0,2 га |
| Межшкольный учебно-производственный комбинат <*> | Размеры земельных участков межшкольных учебно-производственных комбинатов рекомендуется принимать не менее 2 га, при устройстве автополигона или трактородрома - 3 га | Автотрактородром следует размещать вне жилой территории |
| Средние специальные и профессионально-технические учебные заведения | При вместимости профессионально-технических училищ и средних специальных учебных заведений, учащихся: до 300 - 75 м ² на 1 учащегося св. 300 до 900 - 50 - 65 м ² св. 900 до 1600 - 30 - 40 м ² При кооперировании учебных заведений и создании учебных центров размеры земельных участков рекомендуется уменьшать в зависимости от вместимости учебных центров, учащихся: от 1500 до 2000 на 10 % св. 2000 до 3000 на 20 % св. 3000 на 30 % | Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 30 % - для учебных заведений гуманитарного профиля; увеличены на 50 % - для учебных заведений сельскохозяйственного профиля, размещаемых в сельских поселениях. Размеры жилой зоны, учебных и вспомогательных хозяйств, полигонов и автотрактородромов в указанные размеры не входят |
| Высшие учебные заведения | Зоны высших учебных заведений (учебная зона) на 1 тыс. студентов, га: университеты, вузы технические - 4 - 7; сельскохозяйственные - 5 - 7; медицинские, фармацевтические - 3 - 5; экономические, педагогические, культуры, искусства, архитектуры - 2 - | Размер земельного участка вуза может быть уменьшен на 40 % в условиях реконструкции. При кооперированном размещении нескольких вузов на одном участке суммарную территорию земельных участков учебных |

| | | |
|---|--|---|
| | 4; институты повышения квалификации и заочные вузы - соответственно их профилю с коэффициентом - 0,5; специализированная зона - по заданию на проектирование; спортивная зона - 1 - 2; зона студенческих общежитий - 1,5 - 3 | заведений рекомендуется сокращать на 20 % |
| Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания | | |
| Магазины | Торговые центры местного значения с числом обслуживаемого населения, тыс. чел.: от 4 до 6 - 0,4 - 0,6 га на объект св. 6 до 10 - 0,6 - 0,8 га св. 10 до 15 0,8 - 1,1 га св. 15 до 20 1,1 - 1,3 га Торговые центры малых городов и сельских поселений с числом жителей, тыс. чел.: до 1 - 0,1 - 0,2 га на объект св. 1 до 3 - 0,2 - 0,4 га св. 3 до 4 - 0,4 - 0,6 га св. 5 до 6 - 0,6 - 1,0 га св. 7 до 10 - 1,0 - 1,2 га | |
| Предприятия торговли | до 250 - 0,08 га на 100 м ² торговой площади св. 250 до 650 - 0,08 - 0,06 га св. 650 до 1500 - 0,06 - 0,04 га св. 1500 до 3500 - 0,04 - 0,02 га св. 3500 - 0,02 га | |

| | | |
|---|--|--|
| Рыночные комплексы | От 7 до 14 м ² на 1 м ² торговой площади рыночного комплекса в зависимости от вместимости: 14 м ² - при торговой площади до 600 м ² 7 м ² - св. 3000 м ² | |
| Предприятия общественного питания | При числе мест, га на 100 мест: до 50 0,2 - 0,25 га св. 50 до 150 - 0,2 - 0,15 га св. 150 - 0,1 га | |
| Предприятия коммунально-бытового обслуживания | | |
| Предприятия бытового обслуживания | На 10 рабочих мест для предприятий мощностью, рабочих мест: 10 - 50 мест - 0,1 - 0,2 га 50 - 150 мест - 0,05 - 0,08 га св. 150 мест - 0,03 - 0,04 га | |
| Производственные предприятия централизованного выполнения заказов | 0,52 - 1,2 га на объект | |
| Прачечные | 0,1 - 0,2 га на объект | |
| Фабрики-прачечные | 0,5 - 1,0 га на объект | |
| Химчистки самообслуживания | 0,1 - 0,2 га на объект | |

| | | |
|--|--|--|
| Фабрики-химчистки | 0,5 - 1,0 га на объект | |
| Бани | 0,2 - 0,4 га на объект | |
| Организации и учреждения управления, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи | | |
| Отделения связи микрорайона, жилого района | Для обслуживаемого населения, групп: IV - V (до 9 тыс. чел.) - 0,07 - 0,08 га III - IV (9 - 18 тыс. чел.) - 0,09 - 0,1 га II - III (20 - 25 тыс. чел.) - 0,11 - 0,12 га | |
| Отделения связи поселка, сельского поселения | Для обслуживаемого населения групп: V - VI (0,5 - 2 тыс. чел.) - 0,3 - 0,35 га III - IV (2 - 6 тыс. чел.) - 0,4 - 0,45 га | |
| Отделения банков | 0,2 га на объект при 2 операционных кассах 0,5 га на объект при 7 операционных кассах | |
| Отделения и филиалы сберегательного банка | 0,05 га на объект при 3 операционных местах 0,4 га на объект при 20 операционных местах | |
| Организации и учреждения управления | В зависимости от этажности здания, м ² на 1 сотрудника: 44 - 18,5 м ² при этажности 3 - 5 | |
| Городские, районные | В зависимости от этажности здания, м ² на 1 сотрудника: | |

| | | |
|--|--|--|
| органы власти | 54 - 30 м ² при этажности 3 - 5 | |
| Поселковые и сельские органы власти | В зависимости от этажности здания, м ² на 1 сотрудника: 60 - 40 м ² при этажности 2 - 3 | |
| Проектные организации и конструкторские бюро | В зависимости от этажности здания, м ² на 1 сотрудника: 30 - 15 м ² при этажности 2 - 5 | |
| Районные (городские народные суды) | 0,15 га на объект - при 1 судье 0,4 га - при 5 судьях 0,3 га - при 10 членах суда 0,5 га - при 25 членах суда | |
| Учреждения жилищно-коммунального хозяйства | | |
| Жилищно-эксплуатационные организации микрорайона | 0,3 га на объект | |
| Жилищно-эксплуатационные организации жилого района | 1,0 га на объект | |
| Пункт приема вторичного сырья | 0,01 га на объект | |
| Гостиницы | При числе мест гостиницы, м ² на 1 место: | |

| | | |
|--|--|--|
| | от 25 до 100 - 55 м ² св. 100 до 500 - 30 м ² | |
|--|--|--|

<*> При наполняемости классов 40 учащимися с учетом площади спортивной зоны и здания школы.

<*> В городах межшкольные учебно-производственные комбинаты и внешкольные учреждения размещаются на жилой территории с учетом транспортной доступности не более 30 мин.

Примечания:

для объектов, не указанных в таблице, размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.

1.6. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ОД.

1) коэффициент использования территории - не более 1,5 для каждого земельного участка;

2) максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - до 5 этажей;

3) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м;

4) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м;

5) минимальное количество машиномест для временного хранения легковых автомобилей для помещений магазинов, офисов на открытых стоянках, в гаражных сооружениях - одно машиноместо на каждые 40 кв. м общей площади.

2. ЗД. Зона объектов здравоохранения:

2.1. Зона объектов здравоохранения выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется деятельность объектов медицинского назначения;

2.2. Основные виды разрешенного использования:

1) поликлиники;

2) амбулатории;

3) стационары;

4) диспансеры;

5) больничные комплексы;

6) фельдшерско-акушерские пункты;

7) центры врачебной (общей) практики;

8) госпитали общего типа и специализированные;

9) интернаты для престарелых;

10) профилактории, санатории, дома отдыха;

11) аптеки;

12) станции скорой помощи;

13) морги;

14) объекты бытового и косметологического обслуживания;

15) рекламные конструкции;

16) объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения);

17) объекты транспорта;

2.3. Условно разрешенные виды использования:

1) административные здания;

2) культовые объекты;

3) общественные уборные;

4) сооружения связи, радиовещания и телевидения;

5) открытые стоянки для хранения автомобилей;

2.4. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) аптеки на 1-м этаже или в пристройке к зданию учреждения здравоохранения;

2) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к зданию учреждения здравоохранения;

3) встроенно-пристроенный или подземный гараж к учреждению здравоохранения;

4) места парковки легковых автомобилей;

5) инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельного участка (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).

2.5. Предельные размеры земельных участков в зоне ЗД устанавливаются в соответствии с таблицей 2.

Таблица 2

| Учреждения, предприятия | Размеры земельных участков | Примечания |
|---|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| Учреждения здравоохранения, социального обеспечения | | |
| <p>Стационары для взрослых и детей для интенсивного лечения и кратковременного пребывания (многопрофильные больницы, специализированные стационары и медицинские центры, родильные дома и др.) с вспомогательными зданиями и сооружениями</p> | <p>При мощности стационаров, коек: до 50 - 150 м² на 1 койку св. 50 до 100 - 150 - 100 м² на 1 койку св. 100 до 200 100 - 80 м² св. 200 до 400 80 - 75 м² св. 400 до 800 75 - 70 м² св. 800 до 1000 70 - 60 м² св. 1000 - 60 м²</p> | <p>Для стационаров с неполным набором вспомогательных зданий и сооружений площадь участка может быть соответственно уменьшена по заданию на проектирование. Для размещения парковой зоны, а также, при необходимости, размещения на участке вспомогательных зданий и сооружений для обслуживания стационара большей конечной мощности, чем расчетная (для других стационаров или поликлиник), площадь участка должна быть соответственно увеличена по заданию на проектирование. На одну койку для детей следует принимать норму всего стационара с коэффициентом 1,5.</p> |
| <p>Стационары для взрослых и детей для долговременного лечения (психиатрические, туберкулезные, восстановительные и др.) со вспомогательными</p> | <p>При мощности стационаров, коек: до 50 300 м² на 1 койку св. 50 до 100 - 300 - 200 м² св. 100 до 200 - 200 - 140 м² св. 200 до 400 - 140 - 100 м² св. 400 до 800 - 100 - 80 м² св. 800 до 1000 - 80 - 60 м² св. 1000 - 60 м²</p> | <p>При размещении двух и более стационаров на одном земельном участке общую его площадь следует принимать по норме суммарной вместимости стационаров.</p> |

| | | |
|---|--|---|
| зданиями и сооружениями | | В условиях реконструкции земельные участки больниц допускается уменьшать на 25 %. Размеры участков больниц, размещаемых в пригородной зоне, следует увеличивать по заданию на проектирование |
| Поликлиники, амбулатории, диспансеры стационара | без встроенные: 0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,2 га отдельностоящие: 0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,3 га | Размеры земельных участков стационара и поликлиники (диспансера), объединенных в одно лечебно-профилактическое учреждение, определяются отдельно по соответствующим нормам и затем суммируются |
| Станции (подстанции) скорой медицинской помощи | 0,05 га на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га | |
| Выдвижные пункты скорой медицинской помощи | 0,05 га на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га | |
| Фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты | 0,2 га | |
| Аптеки | для групп: I - II - 0,3 га или встроенные III - V - 0,25 га VI - VIII - 0,2 га | |

| | | |
|--|--|---|
| Молочные кухни | 0,015 га на 1 тыс. порций в сутки, но не менее 0,15 га | |
| Раздаточные пункты молочных кухонь | Встроенные | |
| Психоневрологические интернаты, место на 1 тыс. чел. (с 18 лет) | При вместимости интернатов, мест: до 200 125 м ² на 1 место св. 200 до 400 - 100 м ² св. 400 до 600 - 80 м ² | |
| Санатории (без туберкулезных) | 125 - 150 м ² на 1 место | Конкретные значения нормативов земельных участков в указанных пределах принимаются по местным условиям. Размеры земельных участков даны без учета площади хозяйственных зон |
| Санатории для родителей с детьми и детские санатории (без туберкулезных) | 145 - 170 м ² на 1 место | |
| Санатории-профилактории | 70 - 100 м ² на 1 место | В санаториях-профилакториях, размещаемых в пределах городской черты, допускается уменьшать размеры земельных участков, но не более чем на 10 % |
| Санаторные детские лагеря | 200 м ² на 1 место | |
| Дома отдыха (пансионаты) | 120 - 130 м ² на 1 место | |
| Дома отдыха (пансионаты) для | 140 - 150 м ² на 1 место | |

| | | |
|--|-------------------------------------|--|
| семей с детьми | | |
| Базы отдыха предприятий и организаций, молодежные лагеря | 140 - 160 м ² на 1 место | |
| Курортные гостиницы | 65 - 75 м ² на 1 место | |
| Детские лагеря | 150 - 200 м ² на 1 место | |
| Оздоровительные лагеря для старшеклассников | 175 - 200 м ² на 1 место | |
| Дачи дошкольных учреждений | 120 - 140 м ² на 1 место | |
| Туристские гостиницы | 50 - 75 м ² на 1 место | |
| Туристские базы | 65 - 80 м ² на 1 место | |
| Туристские базы для семей с детьми | 95 - 120 м ² на 1 место | |
| Мотели | 75 - 100 м ² на 1 место | |
| Кемпинги | 135 - 150 м ² на 1 место | |
| Приюты | 35 - 50 м ² на 1 место | |

Примечание:

1. Для объектов, не указанных в таблице, размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.

2.6. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ЗД:

1) коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка составляет:

максимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства данной зоны составляет 40 %;

2) максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - до 5 этажей;

3) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

Статья 38. Градостроительные регламенты для производственных зон

1. Производственные зоны предназначены для размещения производственно-деловых объектов при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. П.1. Коммунально-складская зона:

2.1. Коммунально-складская зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий с целью размещения специализированных складов, товарных баз, предприятий коммунального и транспортного обслуживания населения;

2.2. Основные виды разрешенного использования:

1) общетоварные склады;

2) специализированные склады;

3) логистические центры, склады;

4) производственные базы жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;

5) мастерские по изготовлению поделок по индивидуальным заказам (изделия народных промыслов);

6) открытые стоянки для хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

7) автобусные, парки до 300 машин;

8) парки грузового автомобильного транспорта до 300 машин;

9) таксопарки;

10) коммерческие гаражи надземные и подземные;

11) индивидуальные гаражи;

12) автовокзалы;

13) автосалоны по продаже и обслуживанию автомашин (без малярно-жестяных работ);

14) автозаправочные станции;

15) авторемонтные предприятия с количеством постов не более 10;

16) объекты автосервиса;

17) издательства и редакционные офисы с типографиями;

18) офисы, конторы организаций различных форм собственности;

19) научные, проектные и конструкторские организации, за исключением лабораторий биологического профиля или промышленных технологий;

20) пункт наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;

21) питомники растений для озеленения территорий общего пользования,

промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

22) отделения связи;

23) магазины оптовой торговли;

24) рынки;

25) предприятия бытового обслуживания;

26) общежития, предназначенные для временного проживания граждан в период их обучения, работы, службы;

27) рекламные конструкции;

28) общественные бани;

29) пожарные части;

30) банки и отделения банков, финансово-кредитные организации;

31) объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения);

32) объекты транспорта;

2.3. Условно разрешенные виды использования:

1) спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;

2) продовольственные магазины;

3) научные, проектные и конструкторские организации, включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий;

4) непродовольственные магазины;

5) предприятия общественного питания;

6) культовые сооружения;

7) аптеки;

8) ветеринарные лечебницы;

9) предприятия и производства III - V класса опасности;

10) следственные изоляторы;

11) сооружения связи, радиовещания и телевидения;

12) объекты оборонного назначения;

13) объекты жилищного строительства;

2.4. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) офисы, конторы на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;

2) отделения связи на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;

3) отделения банков, осуществляющие прием коммунальных платежей, на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;

4) нотариальные конторы, юридические консультации на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;

5) научные, проектные и конструкторские организации на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;

6) мастерские по изготовлению поделок по индивидуальным заказам (изделия народных промыслов) на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;

7) библиотеки, архивы на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;

8) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;

9) продовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;

10) непродовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;

11) встроенный, пристроенный или подземный гараж на земельном участке основного объекта;

12) элементы благоустройства;

13) общественные туалеты;

14) места парковки легковых автомобилей;

15) инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию

разрешенного использования земельного участка (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.);

2.5. Нормативный размер участка предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок коммунально-складских предприятий (в %) в соответствии с рекомендуемыми предельными параметрами разрешенного строительства для зоны П.1;

2.6. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны П.1.:

1) коэффициент застройки земельного участка (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) составляет:

максимальный процент застройки земельного участка коммунальными объектами (производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды; сбор, очистка и распределение воды; удаление сточных вод и отходов) данной зоны составляет 60 %;

максимальный процент застройки земельного участка складскими объектами - 60 %;

максимальный процент застройки земельного участка объектами транспорта - 40 %;

максимальный процент застройки земельного участка гаражными комплексами - 70 %;

максимальный процент застройки земельного участка объектами оптовой торговли - 60 %;

2) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м;

3) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м;

4) максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - до 5 этажей;

5) максимальный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15 % площади предприятия.

3. П.2. Зона производственных предприятий III - V классов опасности:

3.1. Зона производственных предприятий III - V классов опасности выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется производственная деятельность;

3.2. Основные виды разрешенного использования:

1) промышленные предприятия III - V классов опасности;

2) металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства III - V классов опасности;

3) производства строительной промышленности III - V классов опасности;

4) производства по обработке древесины III - V классов опасности;

5) текстильные производства и производства легкой промышленности III - V классов;

6) опасности;

7) производства по обработке животных продуктов III - V классов опасности;

8) офисы, конторы организаций различных форм собственности;

9) научные, проектные и конструкторские организации, за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий;

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

11) производственные базы жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;

12) издательства и редакционные офисы с типографиями;

13) склады;

- 14) пожарные части;
- 15) открытые стоянки для хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- 16) автобусные, парки;
- 17) парки грузового автомобильного транспорта;
- 18) таксопарки;
- 19) гаражи;
- 20) автозаправочные станции;
- 21) объекты автосервиса;
- 22) рекламные конструкции;
- 23) объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения);
- 24) объекты транспорта;

3.3. Условно разрешенные виды использования:

- 1) непродовольственные магазины;
- 2) продовольственные магазины;
- 3) сооружения связи, радиовещания и телевидения;
- 4) торговые павильоны и киоски;
- 5) культовые сооружения;

3.4. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) административные и бытовые помещения, офисы и конторы на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;
- 2) встроенно-пристроенный или подземный гараж на земельном участке основного объекта;
- 3) склады встроенно-пристроенные или отдельно стоящие на земельном участке основного объекта;
- 4) предприятия общественного питания, связанные с обслуживанием предприятия, на земельном участке производственного здания;
- 5) крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения, спортивные площадки для работников предприятий;
- 6) элементы благоустройства;
- 7) места парковки легковых автомобилей;

3.5. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок производственных предприятий (в %) в соответствии с рекомендуемыми предельными параметрами разрешенного строительства для зоны П.2;

3.6. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны П.2.:

- 1) коэффициент застройки земельного участка (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) объектами капитального строительства данной зоны приведен в таблице 3:

Таблица 3

| Отрасль производства, предприятия (производства) | Минимальная плотность застройки, % |
|--|------------------------------------|
| 1 | 2 |
| Химическая промышленность | 28 - 50 |
| Энергетика | 21 - 38 |
| Автопром | 50 - 55 |
| Целлюлозно-бумажные производства | 35 - 40 |
| Нефтепереработка | 32 - 55 |
| Газовая промышленность | 25 - 45 |
| Электротехнические производства | 45 - 85 |
| Радиотехнические производства | 50 - 60 |
| Химико-фармацевтические производства | 32 - 40 |
| Местная промышленность | 52 - 74 |
| Металлургия | 25 - 50 |
| Цветная металлургия | 38 - 45 |
| Машиностроение | 50 - 52 |
| Химическое машиностроение | 50 - 55 |
| Станкостроение | 50 - 60 |
| Приборостроение | 30 - 55 |

| | |
|---|---------|
| Сельскохозяйственного машиностроения | 52 - 56 |
| Строительно-дорожное машиностроение | 50 - 63 |
| Производство оборудования | 55 - 57 |
| Производство строительных материалов | 27 - 63 |
| Лесная промышленность | 20 - 53 |
| Текстильные производства | 45 - 60 |
| Легкая промышленность | 27 - 60 |
| Пищевая промышленность | 33 - 55 |
| Молочная промышленность | 36 - 45 |
| Заготовки | 40 - 42 |
| Издательская деятельность | 50 |
| Услуги по обслуживанию и ремонту транспортных средств | 27 - 65 |
| Автобусные парки | 50 - 60 |
| Парки грузового автомобильного транспорта | 45 - 50 |
| Таксопарки | 52 - 58 |
| Гаражи | 50 - 70 |
| Станции технического обслуживания автомобилей | 20 - 40 |
| Автозаправочные станции | 13 - 16 |
| Ремонт техники | 35 - 60 |

| | |
|---|----|
| Предприятия по поставкам продукции | 40 |
| Предприятия по поставкам металлопродукции | 35 |
| Водное хозяйство | 50 |

Примечание:

для объектов, не указанных в таблице, размер земельного участка определяется по заданию на проектирование;

2) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м;

3) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м;

4) максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - до 5 этажей;

5) площадь участков, предназначенных для озеленения, должна составлять не менее 3 м² на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Максимальный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15 % площади предприятия.

Статья 39. Градостроительные регламенты сельскохозяйственных зон

1. СХ. Зона сельскохозяйственного использования:

1.1. Зона сельскохозяйственного использования выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для организации сельскохозяйственного производства;

1.2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) фермы для содержания крупного рогатого скота (КРС);
- 2) свинофермы;
- 3) птицеводческие фермы и комплексы;
- 4) скотоводческие фермы и комплексы;
- 5) конюшни;
- 6) растениеводческие комплексы;
- 7) тепличное хозяйство (тепличные комплексы, одиночные элементы теплиц, прочие);
- 8) склады удобрений;
- 9) овощехранилища;
- 10) зернохранилища;
- 11) объекты, связанные с обработкой сельскохозяйственного сырья для хранения;
- 12) сооружения для заготовки и складирования сельскохозяйственного сырья;
- 13) машинно-тракторные и комбайновые цеха;
- 14) гаражи и автостоянки для постоянного хранения с/х техники;
- 15) санитарно-технические сооружения и установки;
- 16) мастерские;
- 17) пилорамы;
- 18) лесозащитные полосы;
- 19) пашни;
- 20) многолетние насаждения;
- 21) пастбища;
- 22) питомники;
- 23) сенокосы;
- 24) садоводство;
- 25) огородничество;
- 26) хозяйственные постройки и строения для содержания домашних животных;
- 27) объекты дачного строительства;
- 28) ведение личного подсобного хозяйства;

- 29) ведение крестьянского (фермерского) хозяйства;
- 30) рекламные конструкции;
- 31) объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения);
- 32) объекты транспорта;

1.3. Условно разрешенные виды использования:

- 1) отдельно стоящие жилые дома на одну семью до 3 этажей с придомовыми участками (круглогодичного использования);
- 2) магазины площадью не более 120 м²;
- 3) пункты первой медицинской помощи;
- 4) автозаправочные станции;
- 5) научно-исследовательские и изыскательские организации и лаборатории;
- 6) офисы, конторы, административные здания;
- 7) предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием с/х предприятий;
- 8) ветеринарные приемные пункты;
- 9) высотные сооружения универсального применения;
- 10) сооружения связи, радиовещания и телевидения;

1.4. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) коммуникации, необходимые для использования сельскохозяйственных объектов;
- 2) временные парковки и стоянки автомобильного транспорта;
- 3) площадки для сбора мусора;
- 4) дворовые постройки (сарай, теплицы, индивидуальные бани);
- 5) индивидуальные гаражи на придомовом участке (не более двух);
- 6) встроенный в садовый дом гараж на 1 - 2 а/м;
- 7) общественный резервуар для хранения воды;
- 8) противопожарный водоем;
- 9) озеленение;

1.5. Предельные размеры земельных участков в зоне СХ:

- 1) для ведения личного подсобного хозяйства:
минимальный размер земельного участка - 0,04 га;
максимальный размер земельного участка - 0,50 га;
- 2) для огородничества:
минимальный размер земельного участка - 0,04 га;
максимальный размер земельного участка - 0,30 га;
- 3) для садоводства:
минимальный размер земельного участка - 0,06 га;
максимальный размер земельного участка - 0,30 га;
- 4) для хозяйственных построек:
минимальный размер земельного участка - 10 кв. м;
максимальный размер земельного участка - 100 кв. м;
- 5) для дачного строительства:
минимальный размер земельного участка - 0,10 га;
максимальный размер земельного участка - 0,30 га;
- 6) для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства:
минимальный размер земельного участка - 2,00 <*> га;

<*> За исключением крестьянских (фермерских) хозяйств, основной деятельностью которых является садоводство, овощеводство защищенного грунта, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков размерами менее 2 га;

максимальный размер земельного участка - 50,0 га;

7) нормативный размер участка сельскохозяйственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок производственных предприятий (в %) в соответствии с рекомендуемыми предельными параметрами разрешенного строительства;

8) для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории;

1.6. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХ:

1) минимальный коэффициент застройки земельного участка (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) объектами капитального строительства данной зоны составляет:

Таблица 4

| Предприятия (производства) | Коэффициент застройки, % |
|--|--------------------------|
| 1 | 2 |
| Крупного рогатого скота | 38 - 55 |
| Свиноводческие | 35 - 50 |
| Овцеводческие | 45 - 60 |
| Козоводческие | 55 - 59 |
| Коневодческие | 39 - 42 |
| Птицеводческие | 25 - 33 |
| Звероводческие и кролиководческие | 22 - 45 |
| Тепличные | 42 - 60 |
| Предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники | 25 - 38 |
| Предприятия по переработке или хранению сельскохозяйственной продукции | 50 |
| Предприятия комбикормовые | 27 |
| Предприятия по хранению семян и зерна | 28 |
| Предприятия по обработке продовольственного и фуражного зерна | 30 |
| Крестьянские (фермерские) хозяйства | |
| По производству молока | 40 |

| | |
|---|----|
| По доращиванию и откорму крупного рогатого скота | 35 |
| По откорму свиней (с законченным производственным циклом) | 35 |
| Овцеводческие мясо-шерстно-молочного направлений | 40 |
| Козоводческие молочного и пухового направлений | 54 |
| Птицеводческие яичного направления | 27 |
| Птицеводческие мясного направления | 25 |

Примечание: для объектов, не указанных в таблице, размер земельного участка определяется по заданию на проектирование;

2) минимальные отступы от стен зданий и сооружений сельскохозяйственных предприятий до границ земельных участков должны быть не менее 1 м;

3) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м;

4) максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка сельскохозяйственных предприятий - до 5 этажей;

5) площадь участков, предназначенных для озеленения, должна составлять не менее 15 % площади сельскохозяйственных предприятий, а при плотности застройки более 50 % - не менее 10 %;

6) коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка в районе садоводческих, дачных объединений составляет:

максимальный процент застройки земельного участка данной зоны - 30 %;

7) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков в районе садоводческих, дачных объединений должны быть:

от жилого строения (или дома) - 3 м;

от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м;

от других построек - 1 м;

от зданий и сооружений общего пользования - 4 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;

от кустарника - 1 м;

8) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красной линии улиц и проездов в районе садоводческих, дачных объединений должны быть:

от жилого строения или жилого дома до красной линии улиц - 5 м;

от жилого строения или жилого дома до красной линии проездов - 3 м;

от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов - 5 м;

9) расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках в районе садоводческих, дачных объединений, в районах индивидуальной и садово-дачной застройки, должны быть не менее 6 м.

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Указанные нормы распространяются и на пристраиваемые к существующим жилым домам хозяйственные постройки;

10) при отсутствии централизованной канализации в районах индивидуальной и садово-дачной застройки расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м;

11) минимальные расстояния между постройками в районе садоводческих, дачных объединений по санитарно-бытовым условиям:

от жилого строения или жилого дома до душа, бани (сауны), уборной - 8 м;

от колодца до уборной и компостного устройства - 8 м.

Указанные расстояния должны соблюдаться между постройками, расположенными на смежных участках;

12) здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых участков не менее чем на 4 м;

13) максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов садоводства, огородничества и дачного строительства не должна превышать 12 метров от

планировочной отметки земли наиболее высокой части этих объектов капитального строительства;

14) земельные участки для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства должны быть огорожены. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой до 1,5 м. Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения.

Статья 40. Градостроительные регламенты для рекреационных зон

1. Р.1. Зона историко-культурных заповедников:

1.1. Виды разрешенного использования, а также параметры разрешенного строительного изменения земельных участков, иных объектов недвижимости, расположенных в зоне Р.1, устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) органами охраны культурного наследия в порядке, установленном законодательством об охране и использовании памятников истории и культуры;

1.2. Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- 1) лесопарки, лугопарки;
- 2) парки;
- 3) искусственные водоемы;
- 4) парковки;
- 5) рекламные конструкции;
- 6) объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения);
- 7) объекты транспорта;

1.3. Условно разрешенные виды использования:

- 1) детские оздоровительные учреждения;
- 2) лагеря и базы отдыха;
- 3) тренировочные базы, спортивные школы;
- 4) интернаты, приюты для детей и подростков;
- 5) интернаты для престарелых;
- 6) психоневрологические интернаты;
- 7) крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- 8) открытые спортивно-физкультурные сооружения;
- 9) прокат игрового и спортивного инвентаря;
- 10) аттракционы;
- 11) места для кемпингов;
- 12) торговые павильоны и киоски;
- 13) некапитальные строения предприятий общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);

14) культовые сооружения;

15) общественные туалеты;

16) автозаправочные станции, объекты автосервиса;

17) высотные сооружения универсального применения;

18) сооружения связи, радиовещания и телевидения;

1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) элементы дизайна, скульптурные композиции;

2) элементы благоустройства;

3) места парковки для легковых автомобилей на земельном участке основного объекта;

4) отдельно стоящие туалеты на земельном участке основного объекта;

1.4. Предельные размеры земельных участков в зоне Р.1.:

- 1) суммарная площадь озелененных территорий общего пользования - парков, лесопарков, садов, скверов, бульваров и др., должна быть не менее 10 м²/чел.;
- 2) размеры территорий зон отдыха следует принимать из расчета 500 - 1000 м² на одного посетителя, в том числе интенсивно используемая ее часть для активных видов отдыха должна составлять не менее 100 м² на одного посетителя. Площадь участка отдельной зоны массового кратковременного отдыха следует принимать не менее 50 га;
- 3) предельные размеры земельных участков санаторно-курортных и оздоровительных учреждений, объектов отдыха и туризма устанавливаются в соответствии с таблицей 5:

Таблица 5

| Учреждения, предприятия | Размеры земельных участков | Примечания |
|--|--|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Психоневрологические интернаты, место на 1 тыс. чел. (с 18 лет) | При вместимости интернатов, мест: до 200 - 125 м ² на 1 место св. 200 до 400 - 100 м ² св. 400 до 600 - 80 м ² | |
| Санатории (без туберкулезных) | 125 - 150 м ² на 1 место | Конкретные значения нормативов земельных участков в указанных пределах принимаются по местным условиям. Размеры земельных участков даны без учета площади хозяйственных зон |
| Санатории для родителей с детьми и детские санатории (без туберкулезных) | 145 - 170 м ² на 1 место | |
| Санатории-профилактории | 70 - 100 м ² на 1 место | В санаториях-профилакториях, размещаемых в пределах городской черты, допускается уменьшать размеры земельных участков, но не более чем на 10 % |
| Санаторные детские лагеря | 200 м ² на 1 место | |
| Дома отдыха (пансионаты) | 120 - 130 м ² на 1 место | |
| Дома отдыха (пансионаты) для семей с детьми | 140 - 150 м ² на 1 место | |

| | | |
|--|-------------------------------------|--|
| Базы отдыха предприятий и организаций, молодежные лагеря | 140 - 160 м ² на 1 место | |
| Курортные гостиницы | 65 - 75 м ² на 1 место | |
| Детские лагеря | 150 - 200 м ² на 1 место | |
| Оздоровительные лагеря для старшеклассников | 175 - 200 м ² на 1 место | |
| Дачи дошкольных учреждений | 120 - 140 м ² на 1 место | |
| Туристские гостиницы | 50 - 75 м ² на 1 место | |
| Туристские базы | 65 - 80 м ² на 1 место | |
| Туристские базы для семей с детьми | 95 - 120 м ² на 1 место | |
| Мотели | 75 - 100 м ² на 1 место | |
| Кемпинги | 135 - 150 м ² на 1 место | |
| Приюты | 35 - 50 м ² на 1 место | |

Примечание: для объектов, не указанных в таблице, размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.

1.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р.1:

1) коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка составляет:

максимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства данной зоны составляет 30 %;

2) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м;

3) расстояния от границ земельных участков вновь проектируемых санаторно-курортных и оздоровительных учреждений следует принимать не менее:

до жилой и общественной застройки (не относящейся к обслуживанию зон отдыха), объектов коммунального хозяйства и складов (в условиях реконструкции не менее 100 м) - 500 м;

до железных дорог общей сети - 500 м;

до автомобильных дорог I, II, III категорий - 500 м;

до автомобильных дорог IV категории - 200 м;

до садово-дачной застройки - 300 м;

4) максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - до 4 этажей.

2. Р.2. Зона парков, скверов:

2.1. Зона парков, скверов предназначена для организации и благоустройства лесопарков, парков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного активного отдыха, проведения досуга населения.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования (городских парков, скверов, бульваров) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях (применительно к частям территории в пределах указанной зоны, 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;

2.2. Основные виды разрешенного использования:

1) парки;

2) скверы;

3) бульвары;

4) открытые спортивно-физкультурные сооружения;

5) крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;

6) аттракционы;

7) места проката игрового и спортивного инвентаря;

8) рекламные конструкции;

9) объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения);

10) объекты транспорта;

11) оранжереи;

12) места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

13) пляжи;

- 14) спасательные станции, лодочные станции;
- 15) зоопарки, зооуголки;
- 16) общественные туалеты;
- 17) кафе и закусочные (некапитальные строения);
- 18) водозаборы;
- 19) пункты оказания первой медицинской помощи;
- 20) участковые пункты милиции;

2.3. Условно разрешенные виды использования:

- 1) игровые залы;
- 2) предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);

- 3) сооружения связи, радиовещания и телевидения;
- 4) высотные сооружения универсального применения;
- 5) торговые павильоны и киоски;

2.4. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) элементы дизайна, скульптурные композиции;
- 2) элементы благоустройства;
- 3) игровые площадки;
- 4) некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- 5) общественные туалеты;
- 6) места парковки для легковых автомобилей на земельном участке основного объекта;

2.5. Предельные размеры земельных участков в зоне Р.2:

- 1) суммарная площадь озелененных территорий общего пользования - парков, лесопарков, садов, скверов, бульваров и др. должна быть не менее $10 \text{ м}^2/\text{чел.}$;
- 2) площадь территории парков, садов и скверов следует принимать не менее:
парков - 10 га;
садов - 3 га;
скверов - 0,5 га.

Для условий реконструкции площадь указанных элементов допускается уменьшать;

- 3) размеры территорий открытых физкультурно-спортивных сооружений следует принимать из расчета 1950 м^2 га на 1000 человек.

Для крытых физкультурно-спортивных объектов (спортзалы, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.п.), размер земельного участка определяется по заданию на проектирование;

2.6. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р.2:

- 1) коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка составляет:

в общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70 %;

максимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства физкультурно-спортивного назначения составляет 50 %;

максимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства, предназначенными для проведения досуга населением, составляет 30 %;

- 2) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м;

3) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м;

- 4) максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 12 метров, высота

парковых сооружений - аттракционов - не ограничивается.

Статья 41. Градостроительные регламенты для зон особо охраняемых территорий

1. ЗВ. Зона источников водоснабжения:

1.1. Зона источников водоснабжения выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для размещения и санитарной охраны объектов водоснабжения, а также сооружений и коммуникаций, служащих для функционирования и эксплуатации объектов водоснабжения;

1.2. Виды разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, расположенных в зоне источников водоснабжения, устанавливаются в индивидуальном порядке уполномоченными органами;

1.3. Размеры земельных участков для станций очистки воды в зависимости от их производительности следует принимать не более:

при производительности до 0,8 тыс. м³/сут. - площадь участка 1 га;

свыше 0,8 до 12 тыс. м³/сут. - 2 га;

свыше 12 до 32 тыс. м³/сут. - 3 га;

свыше 32 до 80 тыс. м³/сут. - 4 га;

свыше 80 до 125 тыс. м³/сут. - 6 га;

1.4. Для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории;

1.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ЗВ:

1) коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка данной зоны составляет - 60 %;

2) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м;

3) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м;

4) максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 15 метров от планировочной отметки земли.

Статья 42. Градостроительные регламенты для зон специального назначения

1. КЛ. Зона кладбищ:

1.1. Зона кладбищ выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется специализированная деятельность;

1.2. Основные виды разрешенного использования:

1) кладбища традиционного захоронения;

2) кладбища урновых захоронений после кремации;

3) бюро похоронного обслуживания;

4) объекты похоронного назначения;

5) Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;

6) рекламные конструкции;

7) объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения);

8) объекты транспорта;

1.3. Условно разрешенные виды использования:

1) культовые сооружения;

1.4. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) места парковки легковых автомобилей;
- 2) площадки для сбора и вывоза мусора;
- 3) общественные туалеты;
- 4) элементы благоустройства;
- 5) инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельного участка (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.);

1.5. Предельные размеры земельных участков в зоне КЛ.:

- 1) размеры участков кладбищ должны быть:
минимальный размер земельного участка 0,24 га на 1 тысячу человек;
максимальный размер земельного участка 40 га;
- 2) для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории;

1.6. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны КЛ:

- 1) коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка составляет:
для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не более 70 % от общей площади кладбища;
площадь зеленых насаждений - не менее 25 %;
- 2) максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - до 3 этажей;
- 3) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

2. КО. Зона канализационных очистных сооружений:

2.1. Зона канализационных очистных сооружений выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется специализированная деятельность;

2.2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) канализационные насосные станции;
- 2) нежилые помещения для дежурного персонала;
- 3) объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения);
- 4) объекты транспорта;

2.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) места парковки легковых автомобилей на земельном участке основного объекта;
- 2) инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельного участка (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.);

2.4. Предельные размеры земельных участков в зоне КО:

- 1) размеры земельных участков под очистные сооружения, включая иловые площадки, в зависимости от производительности очистных сооружений должны быть не более приведенных в таблице 6:

Таблица 6

| Производительность очистных сооружений канализации, тыс. м ³ /сут. | Размеры земельных участков, га | | |
|--|--------------------------------|--------------------|--|
| | очистных сооружений | иловых площадок | биологических прудов глубокой очистки сточных вод |
| до 0,7 | 0,5 | 0,2 | - |
| свыше 0,7 до 17 | 4 | 3 | 3 |
| свыше 17 до 40 | 6 | 9 | 6 |
| свыше 40 до 130 | 12 | 25 | 20 |
| свыше 130 до 175 | 14 | 30 | 30 |
| свыше 175 до 280 | 18 | 55 | - |

2) размеры земельных участков очистных сооружений локальных систем канализации следует принимать не менее 0,25 га;

3) размеры земельных участков, отводимых под сливные станции, следует принимать не менее 0,02 га;

4) для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории;

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны КО:

1) коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка данной зоны составляет 60 %;

2) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м;

3) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м;

4) максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 21 метр от планировочной отметки земли.

Глава 15. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ИХ СТРОИТЕЛЬНОГО ИЗМЕНЕНИЯ, УСТАНОВЛЕННЫХ В ЗОНАХ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ И ВОДООХРАННЫХ ЗОНАХ

Статья 43. Описание ограничений параметров реконструкции, установленных в зонах охраны объектов культурного наследия, налагаемых на объекты капитального строительства, не являющиеся объектами культурного наследия и расположенные в этих зонах

1. Зоны охраны объектов культурного наследия:

1.1. Границы зон охраны объектов культурного наследия определяются проектом и утверждаются для каждого объекта индивидуально постановлением Правительства Новгородской области. Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 26 апреля 2008 г. N 315 "Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации":

1) особый режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

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

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

г) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты

от динамических воздействий;

д) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

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

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

2) режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются с учетом следующих требований:

а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

в) сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков;

г) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

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

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

ж) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

з) обеспечение сохранности всех исторически ценных градоформирующих объектов;

и) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

3) режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны охраняемого природного ландшафта устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение или ограничение хозяйственной деятельности, строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства;

б) обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиты от динамических воздействий;

в) сохранение гидрологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

г) сохранение и восстановление сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

д) иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации)

охраняемого природного ландшафта;

1.2. Охраняемый природный ландшафт местного значения "Олегова Роща":

1) В соответствии с постановлением Администрации Маловишерского района Новгородской области от 26.06.2001 N 110 на территории ландшафта запрещается: рубка деревьев; повреждение древостоя, подростка, кустарников; устройство свалок, выпас скота, отвод земель под садово-огородные и дачные участки; строительство, устройство заград на ручье, разведение костров.

Статья 44. Описание установленных в санитарно-защитных, водоохраных и иных зонах с особыми условиями использования территорий ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в этих зонах

1. Прибрежная защитная полоса:

1.1. В соответствии с частью 17 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации в границах прибрежно-защитных полос запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

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

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах");

9) распашка земель;

10) размещение отвалов размываемых грунтов;

11) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

2. Водоохранная зона:

2.1. В соответствии с частью 15 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации в границах водоохраных зон запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ,

пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

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

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

3. Зона санитарной охраны источников водоснабжения (1 пояс):

3.1. В соответствии с "СанПиН 2.1.4.1110-02. 2.1.4. Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Санитарные правила и нормы", утвержденным Главным государственным санитарным врачом РФ 26.02.2002, в первом поясе зон санитарной охраны устанавливаются следующие ограничения;

3.2. Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;

3.3. Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса;

3.4. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

4. Зона санитарной охраны источников водоснабжения (2 пояс):

4.1. В соответствии с "СанПиН 2.1.4.1110-02. 2.1.4. Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Санитарные правила и нормы", утвержденным Главным государственным санитарным врачом РФ 26.02.2002, во втором поясе зон санитарной охраны устанавливаются следующие ограничения:

1) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

2) запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

3) запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

4) размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

5) применение удобрений и ядохимикатов;

6) рубка леса главного пользования и реконструкции.

5. Санитарно-защитная зона:

5.1. В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утвержденным Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации "О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03", от 25 сентября 2007 г. N 74 зарегистрированным в Минюсте Российской Федерации 25 января 2008 г. N 10995, в санитарно-защитной зоне не допускается размещать, жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

5.2. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции;

5.3. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека;

5.4. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

6. Санитарно-защитная зона кладбищ:

6.1. Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ селитебной территории;

6.2. Кладбища с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) размещают на расстоянии:

1) от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон:

500 м - при площади кладбища от 20 до 40 га (размещение кладбища размером территории более 40 га не допускается);

300 м - при площади кладбища до 20 га;

50 м - для сельских, закрытых кладбищ и мемориальных комплексов, кладбищ с

погребением после кремации;

2) от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения - не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации;

3) в сельских населенных пунктах, в которых используются колодцы, каптажи, родники и другие природные источники водоснабжения, при размещении кладбищ выше по потоку грунтовых вод, санитарно-защитная зона между кладбищем и населенным пунктом обеспечивается в соответствии с результатами расчетов очистки грунтовых вод и данными лабораторных исследований;

6.3. После закрытия кладбища по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояние до жилой застройки может быть сокращено до 100 м;

6.4. В сельских населенных пунктах и сложившихся районах городских населенных пунктов, подлежащих реконструкции, расстояние от кладбищ до стен жилых домов, зданий детских и лечебных учреждений допускается уменьшать по согласованию с уполномоченными органами Роспотребнадзора, но принимать не менее 100 м;

6.5. По территории санитарно-защитных зон и кладбищ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения;

6.6. На кладбищах и зданиях похоронного назначения следует предусматривать систему водоснабжения. При отсутствии централизованных систем водоснабжения и канализации допускается устройство шахтных колодцев для полива и строительство общественных туалетов выгребного типа в соответствии с требованиями санитарных норм и правил;

6.7. На участках кладбищ предусматривается зона зеленых насаждений шириной не менее 20 м, стоянки автокатафалков и автотранспорта, урны для сбора мусора, площадки для мусоросборников с подъездами к ним;

6.8. При переносе кладбищ и захоронений следует проводить рекультивацию территорий и участков. Использование грунтов с ликвидируемых мест захоронений для планировки жилой территории не допускается. Использование территории места погребения разрешается по истечении двадцати лет с момента его переноса. Территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения. Размещение зданий и сооружений на этой территории запрещается;

6.9. Размер санитарно-защитных зон после переноса кладбищ, а также закрытых кладбищ для новых погребений по истечении кладбищенского периода остается неизменной.

7. Санитарно-защитные зоны скотомогильников:

7.1. Размер санитарно-защитной зоны от скотомогильника (биотермической ямы) принимается до:

жилых, общественных зданий, животноводческих ферм (комплексов) - 1000 м;

скотопогонов и пастбищ - 200 м;

автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории - 60 - 300 м;

7.2. По истечении 25 лет с момента последнего захоронения возможно уменьшение размеров санитарно-защитной зоны;

7.3. Изменение размеров установленных санитарно-защитных зон для объектов I класса опасности, к которым относится скотомогильник, осуществляется постановлением Главного государственного санитарного врача Новгородской области;

7.4. В исключительных случаях с разрешения главного государственного ветеринарного инспектора Новгородской области допускается использование территории скотомогильника для промышленного строительства, если с момента последнего захоронения в биотермическую яму прошло не менее 2 лет, в земляную яму - не менее 25 лет. Промышленный объект не должен быть связан с приемом, производством и переработкой продуктов питания и кормов.

8. Санитарно-защитные зоны объектов размещения (полигонов) твердых бытовых отходов:

8.1. Размер санитарно-защитной зоны от жилой застройки до границ полигона ТБО - 500 м. Размер санитарно-защитной зоны может увеличиваться при расчете газообразных выбросов в атмосферу. Границы зоны устанавливаются по изолинии 1 ПДК, если она выходит из пределов нормативной зоны. Санитарно-защитная зона должна иметь зеленые насаждения.

9. Санитарно-защитные зоны для канализационных очистных сооружений:

9.1. Санитарно-защитные зоны для канализационных очистных сооружений принимаются в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 по таблице:

| Сооружения для очистки сточных вод | Расстояние в м при расчетной производительности очистных сооружений, тыс. куб. м/сутки | | | |
|--|--|------------------|-------------------|-------------------|
| | до 0,2 | более 0,2 до 5,0 | более 5,0 до 50,0 | более 50,0 до 280 |
| Насосные станции и аварийно-регулирующие резервуары | 15 | 20 | 20 | 30 |
| Сооружения для механической и биологической очистки с иловыми площадками для сброженных осадков, а также иловые площадки | 150 | 200 | 400 | 500 |
| Сооружения для механической и биологической очистки с термомеханической обработкой осадка в закрытых помещениях | 100 | 150 | 300 | 400 |
| Поля | | | | |
| а) фильтрации | 200 | 300 | 500 | 1000 |
| б) орошения | 150 | 200 | 400 | 1000 |
| Биологические пруды | 200 | 200 | 300 | 300 |

9.2. СЗЗ канализационных очистных сооружений производительностью более 280 тыс. куб. м/сутки, а также при отступлении от принятых технологий очистки сточных вод и обработки осадка следует устанавливать по решению главного государственного санитарного врача по Новгородской области;

9.3. При отсутствии иловых площадок на территории очистных сооружений производительностью свыше 0,2 тыс. куб. м/сутки размер зоны следует сокращать на 30 %;

9.4. Для полей фильтрации площадью до 0,5 га, для полей орошения коммунального типа площадью до 1,0 га, для сооружений механической и биологической очистки сточных вод производительностью до 50 куб. м/сутки СЗЗ следует принимать размером 100 м;

9.5. Для полей подземной фильтрации пропускной способностью до 15 куб. м/сутки СЗЗ следует принимать размером 50 м;

9.6. СЗЗ следует принимать не менее: от фильтрующих траншей и песчано-гравийных фильтров - 25 м, от септиков - 5 м, от фильтрующих колодцев - 8 м, от выгребных ям - 8 м, от аэрационных установок на полное окисление с аэробной стабилизацией ила при производительности до 700 куб. м/сутки - 50 м;

9.7. СЗЗ от очистных сооружений поверхностного стока открытого типа до жилой территории следует принимать 100 м, закрытого типа - 50 м;

9.8. Кроме того, устанавливаются санитарно-защитные зоны:

1) от сливных станций - 300 м;

2) от шламонакопителей - в зависимости от состава и свойств шлама по согласованию с органами Роспотребнадзора;

3) от снеготаялок и снегосплавных пунктов до жилой территории - не менее 100 м.

Статья 45. Описание установленных ограничений в охранных зонах инженерно-транспортных коммуникаций

1. Полоса отвода и придорожная полоса автомобильных дорог:

1.1. Под полосой отвода автодороги понимается совокупность земельных участков, предоставленных в установленном порядке для размещения конструктивных элементов и инженерных сооружений такой дороги, а также зданий, строений, сооружений, защитных и декоративных лесонасаждений и устройств, других объектов, имеющих специальное назначение по обслуживанию дороги и являющихся ее неотъемлемой технологической частью;

1.2. В пределах полосы отвода автомобильной дороги запрещается:

1) строительство жилых и общественных зданий, складов;

2) проведение строительных, геологоразведочных, топографических, горных и изыскательских работ, а также устройство наземных сооружений;

3) размещение зданий, строений, сооружений, устройств и объектов, не связанных с обслуживанием федеральной автомобильной дороги, ее строительством, реконструкцией, ремонтом, содержанием и эксплуатацией;

4) распашка земельных участков, покос травы, рубка и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта;

5) установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технического регламента и нормативных актов по вопросам безопасности движения транспорта, а также информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к безопасности дорожного движения;

1.3. В пределах полосы отвода автомобильной дороги могут размещаться объекты дорожного сервиса, инженерные коммуникации, железные дороги, линии электропередачи, линии связи, объекты трубопроводного и железнодорожного

транспорта, а также иные сооружения и объекты, которые располагаются вдоль автомобильной дороги либо пересекают ее; подъезды, съезды и примыкания (включая переходно-скоростные полосы) к объектам, расположенным вне полосы отвода федеральной автомобильной дороги и требующим доступа к ним.

2. Полоса отвода, охранный зона железной дороги:

2.1. Полосы отвода. В полосу отвода на железнодорожном транспорте входят земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, земельные участки, предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;

2.2. В охранные зоны, необходимые для обеспечения сохранности, прочности и устойчивости объектов железнодорожного транспорта (далее - охранные зоны) включаются земельные участки, необходимые для обеспечения сохранности, прочности и устойчивости объектов железнодорожного транспорта, земельные участки с подвижной почвой, прилегающие к земельным участкам, предназначенным для размещения объектов железнодорожного транспорта и обеспечения защиты железнодорожного пути от снежных и песчаных заносов и других негативных воздействий;

2.3. В границах полосы отвода в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта заинтересованная организация обязана обеспечить следующий режим использования земельных участков:

1) не допускать размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость железнодорожного пути и создающих угрозу безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта;

2) не допускать в местах расположения водопроводных и канализационных сетей, водозаборных сооружений и других инженерных коммуникаций строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений, проведение сельскохозяйственных работ;

3) не допускать в местах прилегания к сельскохозяйственным угодьям разрастание сорной травянистой и древесно-кустарниковой растительности;

4) не допускать в местах прилегания к лесным массивам скопление сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов;

5) отделять границу полосы отвода от опушки естественного леса противопожарной опашкой шириной от 3 до 5 метров или минерализованной полосой шириной не менее 3 метров;

2.4. Размещение инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в границах полосы отвода допускается только по согласованию с заинтересованной организацией;

2.5. В границах полосы отвода разрешается на условиях договора размещать на откосах выемок, постоянных заборах, строениях, устройствах и других объектах железнодорожного транспорта наружную рекламу. Такая реклама должна соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и не угрожать безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта;

2.6. В границах охранных зон в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта могут быть установлены запреты или ограничения на осуществление следующих видов деятельности:

1) строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и

ремонтom линейных сооружений;

- 2) распашка земель;
- 3) выпас скота;
- 4) выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

3. Охранные зоны магистральных газопроводов и газораспределительных сетей:

3.1. Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

1) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м с каждой стороны газопровода;

2) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

3) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется;

4) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода;

3.2. Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для однопроводных газопроводов и от осей крайних ниток газопроводов - для многопроводных;

3.3. Любые работы в охранных зонах газораспределительных сетей производятся при строгом выполнении требований по сохранности вскрываемых сетей и других инженерных коммуникаций, а также по осуществлению безопасного проезда специального автотранспорта и прохода пешеходов;

3.4. На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

1) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

2) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

3) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

4) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно - измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

5) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

6) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

7) разводить огонь и размещать источники огня;

8) рыть погребов, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

9) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

10) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

11) самовольно подключаться к газораспределительным сетям;

12) лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не указанные выше, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ;

13) хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не указанная выше и при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.

4. Охранные зоны магистральных трубопроводов:

4.1. Охранные зоны устанавливаются:

1) вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;

2) вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих сжиженные углеводородные газы, нестабильные бензин и конденсат, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 100 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;

3) вдоль трасс многониточных трубопроводов - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими на указанных выше расстояниях от осей крайних трубопроводов;

4) вдоль подводных переходов - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими от осей крайних ниток переходов на 100 метров с каждой стороны;

5) вокруг емкостей для хранения и разгазирования конденсата, земляных амбаров для аварийного выпуска продукции - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 50 метров во все стороны;

6) вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и промежуточных перекачивающих и наливных насосных станций, резервуарных парков, компрессорных и газораспределительных станций, узлов измерения продукции, наливных и сливных эстакад, станций подземного хранения газа, пунктов подогрева нефти, нефтепродуктов - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 100 метров во все стороны;

4.2. В охранных зонах трубопроводов запрещается:

1) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно - измерительные пункты;

2) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;

3) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;

4) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного

разлива транспортируемой продукции;

5) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;

6) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня;

4.3. В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

1) возводить любые постройки и сооружения;

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать конюшни, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда;

2) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

3) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

4) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта;

5) производить геолого-съёмочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

5. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства:

5.1. Размеры охранных зон:

1) вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

до 1 кВ - 2 м;

1 - 20 кВ - 10 м;

35 кВ - 15 м;

110 кВ - 20 м;

150, 220 кВ - 25 м;

300, 500, +/- 400 кВ - 30 м;

2) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

5.2. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров;

5.3. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

1) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

2) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

3) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

4) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

5) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

6) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

7) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

8) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

9) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи);

5.4. В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ), устанавливаются санитарные разрывы - территория вдоль трассы высоковольтной линии, в которой напряженность электрического поля превышает 1 кВ/м.

Для вновь проектируемых ВЛ, а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном ВЛ:

20 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;

30 м - для ВЛ напряжением 500 кВ;

40 м - для ВЛ напряжением 750 кВ;

55 м - для ВЛ напряжением 1150 кВ.

6. Охранная зона и санитарно-защитная зона линий связи:

6.1. На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радификации:

1) устанавливаются охранные зоны:

для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радификации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радификации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

для кабелей связи при переходах через судоходные реки, озера, водохранилища и каналы - в виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями, отстоящими от трассы кабеля при переходах через реки, озера, водохранилища и каналы на 100 метров с каждой стороны;

для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных

пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

2) создаются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях:

при высоте насаждений менее 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиодиффузии плюс 4 метра (по 2 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

при высоте насаждений более 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиодиффузии плюс 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

вдоль трассы кабеля связи - шириной не менее 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от кабеля связи);

6.2. На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления;

6.3. Уровни электромагнитных излучений не должны превышать предельно допустимые уровни (далее - ПДУ) согласно приложению 1 к СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03.

Границы санитарно-защитных зон определяются на высоте 2 м от поверхности земли по ПДУ.

Зона ограничения представляет собой территорию, на внешних границах которой на высоте от поверхности земли более 2 м уровни электромагнитных полей превышают ПДУ. Внешняя граница зоны ограничения определяется по максимальной высоте зданий перспективной застройки, на высоте верхнего этажа которых уровень электромагнитного поля не превышает ПДУ.

Статья 46. Описание установленных ограничений в охранных зонах воздействия природных и техногенных факторов

1. Зоны подтопления:

1.1. Защита от подтопления должна включать в себя:

1) локальную защиту зданий, сооружений, грунтов оснований и защиту застроенной территории в целом;

2) водоотведение;

3) утилизацию (при необходимости очистки) дренажных вод;

4) систему мониторинга за режимом подземных и поверхностных вод, за расходами (утечками) и напорами в водонесущих коммуникациях, за деформациями оснований, зданий и сооружений, а также за работой сооружений инженерной защиты;

1.2. Указанные мероприятия должны обеспечивать в соответствии со СНиП 2.06.15-85 понижение уровня грунтовых вод на территории: капитальной застройки - не менее 2 м от проектной отметки поверхности: стадионов, парков, скверов и других зеленых насаждений - не менее 1 м. На территории микрорайонов минимальную толщину слоя минеральных грунтов следует принимать равной 1 м; на проезжих частях улиц толщина слоя минеральных грунтов должна быть установлена в зависимости от интенсивности движения транспорта.

2. Зона затопления паводком 1 % обеспеченности:

2.1. Территории населенных пунктов, расположенных на прибрежных участках, должны быть защищены от затопления паводковыми водами, ветровым нагоном воды и

подтопления грунтовыми водами подсыпкой (намывом) или обвалованием. Отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне. Превышение гребня дамбы обвалования над расчетным уровнем следует устанавливать в зависимости от класса сооружений согласно СНиП 2.06.15-85 и СНиП 33-01-2003.

3. Территории, подверженные экзогенным геологическим процессам:

3.1. В населенных пунктах, расположенных на территориях, подверженных оползевым и обвальным процессам, следует применять следующие мероприятия, направленные на предотвращение и стабилизацию этих процессов:

- 1) изменение рельефа склона в целях повышения его устойчивости;
- 2) регулирование стока поверхностных вод с помощью вертикальной планировки территории и устройства системы поверхностного водоотвода;
- 3) предотвращение инфильтрации воды в грунт и эрозионных процессов;
- 4) искусственное понижение уровня подземных вод;
- 5) агролесомелиорация;
- 6) закрепление грунтов (в том числе армированием);
- 7) удерживающих сооружений;
- 8) террасирование склонов;
- 9) прочие мероприятия (регулирование тепловых процессов с помощью теплозащитных устройств и покрытий, защита от вредного влияния процессов промерзания и оттаивания, установление охранных зон и т.д.).

4. Карстовые проявления:

4.1. Противокарстовые мероприятия следует предусматривать при проектировании зданий и сооружений на территориях, в геологическом строении которых присутствуют растворимые горные породы (известняки, доломиты, мел, обломочные грунты с карбонатным цементом, гипсы, ангидриты, каменная соль) и имеются карстовые проявления на поверхности (воронки, котловины, карстово-эрозионные овраги и др.) и (или) в глубине грунтового массива (разуплотнения грунтов, полости, пещеры и др.);

4.2. В состав планировочных мероприятий входят:

1) специальная компоновка функциональных зон, трассировка магистральных улиц и сетей при разработке планировочной структуры с максимально возможным обходом карстоопасных участков и размещением на них зеленых насаждений;

2) разработка инженерной защиты территорий от техногенного влияния строительства на развитие карста;

3) расположение зданий и сооружений на менее опасных участках за пределами участков I - II категорий устойчивости относительно интенсивности карстовых провалов, а также за пределами участков с меньшей интенсивностью (частотой) образования провалов, но со средними их диаметрами больше 20 м (категория устойчивости А);

4.3. К водозащитным мероприятиям относятся:

1) тщательная вертикальная планировка земной поверхности и устройство надежной дождевой канализации с отводом вод за пределы застраиваемых участков;

2) мероприятия по борьбе с утечками промышленных и хозяйственно-бытовых вод, в особенности агрессивных;

3) недопущение скопления поверхностных вод в котлованах и на площадках в период строительства, строгий контроль за качеством работ по гидроизоляции, укладке водонесущих коммуникаций и продуктопроводов, засыпке пазух котлованов.

5. Нарушенные территории:

5.1. Территории населенных пунктов, нарушенные карьерами и отвалами отходов производства, подлежат рекультивации для использования в основном в рекреационных

целях. Кроме того, территории оврагов могут быть использованы для размещения транспортных сооружений, гаражей, складов и коммунальных объектов;

5.2. Рекультивацию и благоустройство территорий следует разрабатывать с учетом требований ГОСТ 17.5.3.04-83* и ГОСТ 17.5.3.05-84.

Глава 16. ОСНОВНЫЕ ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЛИ, НА КОТОРЫЕ НЕ РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 47. Использование территорий общего пользования и земельных участков, на которые не распространяются градостроительные регламенты

1. На карте градостроительного зонирования или на отдельной карте помимо территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий могут отображаться:

1) территории, земельные участки, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, в том числе территории общего пользования;

2) особо охраняемые природные территории, земельные участки, расположенные в границах особых экономических зон, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов.

2. Обозначение, установление, изменение границ и использование указанных территорий осуществляются в порядке, определенном федеральным законодательством, настоящими Правилами. В случае когда в установленном порядке на основании проектов планировки (установления, изменения красных линий) изменяются границы территорий общего пользования и из их состава образуются иные территории, применительно к которым устанавливаются градостроительные регламенты, использование таких территорий осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, установленными главой 12 настоящих Правил.
