



Закрытое акционерное общество  
«ПРОЕКТНО-ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ»

# ЗАО «ПРОЕКТИНВЕСТ»

Свидетельство СРО № 02-П от 28 сентября 2012 г.



## ПРАВИЛА землепользования и застройки городского поселения посёлок Судиславль Судиславского муниципального района Костромской области

**Заказчик:** Администрация городского поселения посёлок Судиславль  
Судиславского муниципального района

**Заказ:** 1394-ПИ.00

Изм.	№ док.	Подп.	Дата





# ЗАО «ПРОЕКТИНВЕСТ»

Закрытое акционерное общество  
«Проектно-инвестиционная компания»

## ПРАВИЛА землепользования и застройки городского поселения посёлок Судиславль Судиславского муниципального района Костромской области

**Заказчик:** Администрация городского поселения посёлок Судиславль  
Судиславского муниципального района  
**Заказ: 1394-ПИ.00**

Генеральный директор

В.В. Волк

Заместитель главного инженера

Н.А. Деревишов

Главный специалист по  
градостроительству

Г.С. Лебедев

Главный архитектор проекта

Г.А. Шувалова

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

Инд.№ подл.	Подпись и дата	Взамен инв.№

г. Кострома, 2015г.



**СОДЕРЖАНИЕ**

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....	5
Глава 1. Общие положения.....	5
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.....	5
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.....	8
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.....	10
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....	13
Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил.....	13
Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	13
Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам.....	14
Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.....	15
Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действия.....	15
Статья 8. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки при администрации городского поселения посёлок Судиславль.....	16
Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил.....	16
Глава 4. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам.....	18
Статья 10. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции.....	18
Статья 11. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель.....	21
Статья 12. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей.....	21
Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации городского поселения посёлок Судиславль.....	24
Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости.....	25
Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления городского поселения посёлок Судиславль.....	25
Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков для строительства линейных объектов.....	27
Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе администрации городского поселения посёлок Судиславль.....	28
Статья 18. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также администрации городского поселения посёлок Судиславль.....	28
Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения.....	31
Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно – технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов.....	31
Глава 5. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории.....	33
Статья 21. Общие положения о планировке территории.....	33
Статья 22. Градостроительные планы земельных участков.....	35
Глава 6. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель.....	36
Статья 23. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков.....	36
Статья 24. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям.....	37
Глава 7. Публичные слушания.....	37
Статья 25. Общие положения о публичных слушаниях.....	37

Статья 26. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. ....	39
Статья 27. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории.....	41
Глава 8. Положение об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установления публичных сервитутов.....	43
Статья 28. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд. ....	43
Статья 29. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд. ....	44
Статья 30. Условия установления публичных сервитутов.....	45
Глава 9. Строительные изменения недвижимости ..... 45	45
Статья 31. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости. ....	45
Статья 32. Подготовка проектной документации ..... 46	46
Статья 33. Выдача разрешения на строительство ..... 49	49
Статья 34. Строительство, реконструкции ..... 51	51
Статья 35. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию ..... 54	54
Глава 10. Положения о внесении изменений в Правила ..... 57	57
Статья 36. Действия Правил по отношению к генеральному плану городского поселения поселок Судиславль, документации по планировке территории ..... 57	57
Глава 11. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил..... 58	58
Статья 39. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости ..... 58	58
Статья 40. Контроль за использованием объектов недвижимости ..... 59	59
Статья 41. Ответственность за нарушения Правил ..... 59	59
ЧАСТЬ II. Карта градостроительного зонирования. Карты зон с особыми условиями использования территории ..... 59	59
Статья 42. Карта градостроительного зонирования территории п. Судиславль. .... 59	59
Статья 43. Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия ..... 60	60
Статья 44. Карта санитарно – защитных и водоохранных зон..... 60	60
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ..... 60	60
Статья 45. Перечень территориальных зон и виды разрешенного использования выделенные на карте градостроительного зонирования территории городского поселения ..... 60	60
Статья 45.1. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования ..... 62	62
Статья 45.2. Градостроительные регламенты. Жилые зоны. .... 64	64
Статья 45.3. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны. Общественное использование объектов капитального строительства. .... 73	73
Статья 45.4. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны. Предпринимательство..... 81	81
Статья 45.5. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны. .... 86	86
Статья 45.6. Градостроительные регламенты. Зоны производственные, инженерных инфраструктур. .... 88	88
Статья 45.7. Градостроительные регламенты. Зона транспорта. Транспорт. .... 94	94
Статья 45.8. Градостроительные регламенты. Зона обеспечения обороны, безопасности и внутреннего правопорядка. .... 95	95
Статья 45.9. Градостроительные регламенты. Зона памятников истории и культуры. .... 97	97
Статья 45.10. Градостроительные регламенты. Зона водных объектов. .... 98	98
Статья 45.11. Градостроительные регламенты. Зона общего пользования. .... 100	100
Статья 46. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия ..... 101	101
Статья 47. Описание ограничений по экологическим и санитарно – эпидемиологическим условиям. .... 101	101

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

## **ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.**

### **Глава 1. Общие положения.**

#### **Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.**

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

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

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

**виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 46 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

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

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

**градостроительное зонирование** – зонирование территорий городского поселения поселок Судиславль в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

**градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны и в равной мере распространяемые на все земельные участки, расположенные в пределах территориальной зоны, виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий;

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

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

**заказчик** – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

**изменение недвижимости** – изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;

**инженерная, транспортная и социальная инфраструктура** – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование городского поселения;

**коэффициент строительного использования земельного участка** – отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

**красные линии** – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения),



трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленным законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании;

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

## **Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил**

1. Настоящие Правила, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, вводят в городском поселении посёлок Судиславль систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для защиты прав граждан и

обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах, условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

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

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

- установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования в соответствии с градостроительными регламентами;

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

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории городского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

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

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

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

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

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

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

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

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

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

### Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

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

Действие градостроительных регламентов не распространяются на земельные участки:

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

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, СТС и другие объекты);

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

Использование земельных участков, на которые действия 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. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

2. На двух видах карт в части II настоящих Правил выделены:

1) территориальные зоны – на карте градостроительного зонирования территории городского поселения поселок Судиславль (статья 42),

2) зоны с особыми условиями использования территорий:

а) зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия – на карте статьи 43

б) санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны – на карте статьи 44;

3. На карте градостроительного зонирования территории городского поселения поселок Судиславль (статья 42) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (статья 45).

4. На карте зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 43) отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия, решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

В настоящие Правила включается описание определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 46). Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

- сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим зданиям, строениям, сооружениям) планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости;
- особенностям оформления фасадов вновь создаваемых, реконструируемых зданий в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты, определенные статьей 45 применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, изложение которых включается в статью 46 настоящих Правил.

5. На картах зон с особыми условиями использования территорий – зон действия по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (статья 44) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статье 47 настоящих Правил.

6. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах статей 43,44, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам статьей 46, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 47 настоящих Правил.

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

- градостроительным регламентам статьи 45 настоящих Правил;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

8. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости (статья 46 настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов – строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;
- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках статьи 46 настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

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

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

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами городского поселения поселок Судиславль. Указанный порядок устанавливается к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 33 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 31 настоящих Правил);

- при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в комитет по архитектуре и строительству администрации городского поселения поселок Судиславль, который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется нормативным правовым актом городского поселения поселок Судиславль;

- собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 26 настоящих Правил.

10. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

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

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

- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

- максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек – существующих и которые могут быть построены дополнительно – к площади земельных участков).

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

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

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

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 26 настоящих Правил.

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

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

Администрация городского поселения поселок Судиславль обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;
- помещения Правил в сети «Интернет»;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в комитете по архитектуре и строительству, в иных органах местного самоуправления и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в городском поселении поселок Судиславль;
- предоставления органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

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

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

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

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

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

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

санитарно-защитных зонах и водоохраных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статье 48 настоящих Правил;

- имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьей 46 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

#### **Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действия.**

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты городского поселения посёлок Судиславль регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией городского поселения посёлок Судиславль по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются в администрацию городского поселения посёлок Судиславль с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые участки;

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

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

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

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

- возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим и юридическим лицам (посредством торгов – аукционов, конкурсов);

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление прав пожизненного наследуемого владения или прав бессрочного пользования на право собственности;

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

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

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

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

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

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

Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет комитет по архитектуре и строительству посредством проверки землеустроительной документации.

4. Лица, осуществляющие в городском поселении поселка Судиславль землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

## **Статья 8. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки при администрации городского поселения посёлок Судиславль**

1. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом при администрации городского поселения посёлок Судиславль и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

2. В состав Комиссии с правом решающего голоса входит равное число депутатов и должностных лиц администрации городского поселения посёлок Судиславль.

3. Комиссия:

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

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

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

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

- подготавливает главе городского поселения посёлок Судиславль заключения по результатам публичных слушаний;

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

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

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

1) администрация Судиславского муниципального района (уполномоченные главой Судиславского муниципального района), структурные подразделения администрации Судиславского муниципального района;

2) иные уполномоченные органы.

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

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

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

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности отдела по архитектуре и градостроительству (далее ОАГ) входит:

- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;
- проверка документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;
- подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 22 настоящих Правил;
- выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешений на строительство;
- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;
- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об ОАГ.

4. Градостроительный совет при главе администрации городского поселения, является консультативным органом. Градостроительный совет осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением, в установленном порядке.

На заседания Градостроительного совета могут приглашаться лица, не являющиеся его членами.

- рассмотрение на своих заседаниях программ и концепций, методических разработок в целях устойчивого развития территории поселения;
- рассмотрение архитектурных проектных решений с целью сохранения и творческого развития самобытной среды поселения;
- рассмотрение проектных предложений в области градостроительства и архитектуры с целью совершенствования и повышения качества архитектурно-планировочных, инженерно-технических и конструктивных решений зданий и сооружений на территории поселения;

В соответствии с задачами Совет рассматривает:

- проекты документов территориального планирования, градостроительного зонирования, проекты планировки;
- проектную документацию на строительство объектов гражданского и промышленного назначения, проекты благоустройства территории;
- предложения по развитию жилищного и иного строительства в поселении;
- предложения по внедрению энергосберегающих технологий в строительстве;
- мероприятия и программы архитектурно-художественного оформления городского поселения.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области планирования экономики администрации городского поселения поселок Судиславль:

- организация и координация разработки проектов планов и программ развития городского поселения поселок Судиславль, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;
- организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учёта, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;
- подготовка и обеспечение реализации экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально – экономическое развитие городского поселения и обеспечение его жизнедеятельности;

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

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

- разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа.

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

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

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

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

- согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;

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

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

- подготовка проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил, проектов предложений по внесению в них изменений;

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

- обеспечение правовой информацией структурных подразделений администрации городского поселения поселок Судиславль по вопросам землепользования и застройки;

- предоставление Комиссии заключений по вопросам ее деятельности;

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

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

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

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

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений

о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

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

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

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

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

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

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

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

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

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и дорожной деятельности.

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

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

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

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

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

- кадастрового паспорта земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков, выданного органу местного самоуправления городского поселения поселок Судиславль.

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

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

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

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

10. Результатом действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков.

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

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

Утвержденный главой городского поселения посёлок Судиславль градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность.

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

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

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

12. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе администрации городского поселения посёлок Судиславль.

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

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

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

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

- для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, администрации городского поселения посёлок Судиславль – в порядке, определенном статьями 14, 15 настоящих Правил;

- для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, администрации городского поселения посёлок Судиславль – в порядке, определенном статьей 18 настоящих Правил.

3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, администрации городского поселения посёлок Судиславль – в порядке, определенном статьями 16, 17 настоящих Правил;

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

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

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

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом администрации городского поселения посёлок Судиславль.

В прилагаемых к заявлению материалах:

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

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

- содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение главе городского поселения посёлок Судиславль проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленной ОАГ исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

2. Заявление регистрируется в день его поступления и в течение семи рабочих дней ОАГ подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

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

2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

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

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

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

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

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное;

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

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

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:500 или ином масштабе, определенном ОАГ;

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

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

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

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

4. Заявитель (технический заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания – в соответствии с заключением ОАГ, принятом в порядке, определенном частью 2 настоящей статьи).



5. На основании решения органа местного самоуправления заявитель осуществляет подготовку документации по планировке территории.

6. Проект градостроительного плана земельного участка подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичных слушаний, проводимых в порядке, определённом статьёй 27 настоящих Правил.

7. По завершении действий указанных в части 4 настоящей статьи, не позднее семи рабочих дней после дня публичного слушания, ОАГ подготавливает и направляет Главе городского поселения посёлок Судиславль комплект документов и заключение:

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

- материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии.

Глава городского поселения посёлок Судиславль принимает нормативный правовой акт, содержащий:

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

8. Уполномоченный орган администрации городского поселения посёлок Судиславль, в соответствии с законодательством, статьёй 24 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского поселения посёлок Судиславль, обеспечивает:

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

- проведение торгов;

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

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

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

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

10. На основании протокола о результатах торгов уполномоченный орган администрации городского поселения посёлок Судиславль заключает с победителем торгов договор купли – продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка.

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

Примерные формы договоров купли – продажи, аренды земельных участков, предоставляемых по результатам торгов, утверждаются главой городского поселения посёлок Судиславль.

11. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством, статьями 32 – 35 настоящих Правил, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной

документации, получение разрешения на строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

### **Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации городского поселения поселок Судиславль**

1. Администрация городского поселения поселок Судиславль в лице ОАГ обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы:

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

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

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

3. Неотъемлемым приложением к договору, между администрацией и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории является:

- решение администрации городского поселения посёлок Судиславль о способе действий по планировке территории – посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

- задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;

- исходные данные в составе, определенном частью 4 статьи 12 настоящих Правил, передаваемые ОАГ подрядчику по договору.

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

- совместно с администрацией городского поселения посёлок Судиславль обеспечивает согласование документации по планировке территории, а также участвует в проводимых Комиссией по земельным вопросам публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определены законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами;

5. Уполномоченный орган:

- направляет Главе городского поселения посёлок Судиславль акт приемки работ в случае соответствия содержания, объема и качества работ условиям договора;

- направляет Главе городского поселения посёлок Судиславль комплект документов – заключение о результатах проведенных работ, подготовленный проект градостроительного плана земельного участка.

6. Глава городского поселения посёлок Судиславль утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительные планы земельных участков), либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации. Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

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

7. Уполномоченный орган администрации муниципального района в соответствии с земельным законодательством, статьями 23, 24 настоящих Правил, иными нормативными

правовыми актами обеспечивает формирование земельного участка на основе проекта планировки.

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

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

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

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

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

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

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

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

- на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии: а) получения утвержденных градостроительных планов земельных участков Главой городского поселения посёлок Судиславль; б) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утверждённым градостроительным планом соответствующего земельного участка.

#### **Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления городского поселения посёлок Судиславль**

1. Порядок развития застроенных территорий установлен статьями 46.1-46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявить инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем подготовки и предоставления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных

регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории.

3. Органы местного самоуправления городского поселения поселок Судиславль могут проявить инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

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

Инициатива органов местного самоуправления городского поселения посёлок Судиславль по реконструкции территории может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с генеральным планом поселения, настоящими Правилами.

4. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

5. Решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления по инициативе органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии-утверждённых органом местного самоуправления расчётных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

6. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

- 1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
- 2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируется на основании муниципальных адресных программ, утверждённых представительным органом местного самоуправления.

7. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешённого использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, установленному настоящими Правилами.

8. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в частях 6 и 7 настоящей статьи.

9. В решении о развитии застроенной территории должны быть определены её местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

10. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории в соответствии со статьёй 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым органом местного самоуправления заключён договор о развитии застроенной территории без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

12. Договор заключается органом местного самоуправления с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор.

13. Лицо, заключившее договор о развитии застроенной территории обязано:

- подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии – в соответствии с утверждённым органом местного самоуправления расчётными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры);

- приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

- уплатить выкупную цену за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления, принятого в соответствии с жилищным законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома;

- осуществить строительство на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с утверждённым проектом планировки застроенной территории.

14. Орган местного самоуправления обязан:

- утвердить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии – в соответствии с утверждённым органом местного самоуправления расчётными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры);

- принять в установленном порядке решение об изъятии путём выкупа жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома;

- предоставить указанному лицу без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственной собственности или государственная собственность на которые не разграничена (если распоряжение такими земельными участками осуществляется органом местного самоуправления) и которые не представлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам.

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

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

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

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

4. В случае если разработка проектной документации линейного объекта осуществлялась на основании градостроительного плана земельного участка, выданного до 20 марта 2011 года, то для выдачи разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию должен предоставляться

градостроительный план земельного участка. При этом разработка проектов планировки и межевания территории и их предоставление для получения указанных разрешений не требуется.

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

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

1. Администрация городского поселения посёлок Судиславль участвует в подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно – технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых в ответ на инициативу заявителей, предъявленную и реализуемую в порядке статьи 16 настоящих Правил;

2. ОАГ в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана городского поселения, настоящих Правил может:

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

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

3. После подготовки комплекта материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукционов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные частями статьи 12 настоящих Правил.

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

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

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а

также статьей 16 федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

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

- заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства – в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 12 настоящих Правил;

- администрации городского поселения, которая обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства – в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 13 настоящих Правил;

- собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из использования расположенных на них многоквартирных домов в порядке, определенном в соответствии с законодательством частью 4 данной статьи настоящих Правил;

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

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться требования градостроительного законодательства:

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

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

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

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

В проектах межевания, помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений, могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц, находящихся в государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю), которые могут быть предложены, в

установленном в соответствии с законодательством, порядке для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

Проекты межевания подлежат согласованию:

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

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

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по земельным вопросам, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке статьи 27 настоящих Правил.

Предметом согласования является соблюдение прав жителей существующих жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в проекте межевания: а) границ земельных участков; б) при необходимости – границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных сервитутов.

Утвержденный проект межевания земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством:

- землеустроительных работ;

- возведения ограждений земельного участка – если такие действия не запрещены решением главы администрации городского поселения поселок Судиславль об утверждении градостроительного плана земельного участка и в порядке, определенном в соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органа местного самоуправления городского поселения посёлок Судиславль.

5. Администрация городского поселения поселок Судиславль может, по своей инициативе, обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденный главой городского поселения;

- решения главы городского поселения, принятого на основании обращения ОУМИиЗР применительно к соответствующей застроенной территории, подлежащей межеванию;

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

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

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



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

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

- администрация городского поселения – применительно к территориям общего пользования городского поселения;

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой администрации городского поселения поселок Судиславль.

3. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования на основании градостроительных планов земельных участков предоставляются физическим, юридическим лицам на конкурсах в аренду сроком на 1 год.

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

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения (далее – технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

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

Технические условия определяются:

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

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

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

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

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

4. Органы местного самоуправления городского поселения поселок Судиславль обладают правами контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно – технического обеспечения, в части содержания предоставленных ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством настоящими Правилами и в соответствии с ними – иными

нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского поселения посёлок Судиславль.

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

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

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

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

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

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

- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, проживающих или имеющих объекты недвижимости на смежно-расположенных земельных участках (включая представление рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон ограничений на смежно-расположенные земельные участки).

В случае направления положительного заключения:

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

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

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

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

2) о создании новых, или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно – технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости.

7. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросом о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям

инженерно – технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно – технического обеспечения.

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

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

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

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

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

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

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

## **Глава 5. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории.**

### **Статья 21. Общие положения о планировке территории**

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

2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

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

3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются администрацией городского поселения с

учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей;

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

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

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

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

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

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

б) границы зон действия публичных сервитутов

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

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

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

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

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для

государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

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

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

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

5. Документация по планировке территории, посредством которой производится формирование границ земельных участков, является основанием для установления границ земельных участков, в соответствии с земельным законодательством.

6. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляется разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, подготовка документации по планировке территории не требуется.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления самостоятельно, либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, а также осуществляется физическими или юридическими лицами за счёт их средств.

8. В случае если в отношении земельного участка заключён договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах таких земельных участков или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

## **Статья 22. Градостроительные планы земельных участков**

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

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

3. В градостроительных планах земельных участков:

- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;
- фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно – технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

- фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения / сооружения;
  - содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;
  - содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;
  - содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;
  - фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.
4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:
- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
  - выдачи разрешений на строительство;
  - выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

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

### **Статья 23. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков**

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского поселения поселок Судиславль.

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

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

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

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

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

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

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

1. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных домов прав общей долевой собственности на сформированные в порядке статьи 18 настоящих Правил земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательствами. Указанные права предоставляются бесплатно.

2. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков для использования зданий, строений, сооружений определяется земельным законодательством.

3. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 12, 13 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района. Права на сформированные (в порядке статей 12, 13 настоящих Правил) из состава государственных, муниципальных земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах, аукционах, конкурсах.

4. Порядок предоставления прав аренды земельных участков выделенных в порядке статьи 19 настоящих Правил из состава земель общего пользования для возведения временных объектов для обслуживания населения

## **Глава 7. Публичные слушания**

### **Статья 25. Общие положения о публичных слушаниях**

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Костромской области о градостроительной деятельности, Уставом городского поселения поселок Судиславль, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами городского поселения посёлок Судиславль.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

- предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

- информирования общественности и обеспечения прав участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией муниципального района решений по землепользованию и застройке.

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

- при подготовке проекта правил землепользования и застройки;
- при внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- при подготовке документации по планировке территории;
- при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
- при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

4. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта её планировки и проекта её межевания,

правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

5. Сроки проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, исчисляемые со дня оповещения жителей городского поселения посёлок Судиславль о времени и месте их проведения до дня опубликования (обнародования) заключения о результатах публичных слушаний, составляет:

- по проекту правил землепользования и застройки – не менее двух и не более четырёх месяцев;

- в случае подготовки изменений в правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны – не более 1 месяца;

- по вопросам предоставления разрешений на условно разрешённый вид использования земельных участков или объектов капитального строительства – 1 месяц;

- по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства – 1 месяц;

- по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий – не менее 1 месяца и не более трёх месяцев.

6. Акт о назначении публичных слушаний, а также оповещение о предстоящих публичных слушаниях подлежат официальному опубликованию. В акте о назначении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности устанавливаются границы территории, в пределах которой проводятся публичные слушания (по вопросу внесения в правила землепользования и застройки изменений, связанных с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства), либо указывается территориальная зона, в пределах которой проводятся публичные слушания (в случае проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешённый вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства).

7. Комиссия публикует оповещение о предстоящих публичных слушаниях не позднее двух недель до его проведения. Оповещение даётся в следующих формах:

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

Оповещение должно содержать:

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

- дата, время и место проведения публичных слушаний.

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

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

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.



9. Публичные слушания, проводимые Комиссией, могут назначаться на рабочие и выходные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся. В рабочие дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

10. По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его Главе городского поселения посёлок Судиславль. Заключение подлежит опубликованию в средствах массовой информации.

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

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

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

2. Для получения разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства правообладатели указанных земельных участков объектов капитального строительства направляют заявление в администрацию городского поселения посёлок Судиславль. К заявлению прилагаются:

- копия документа, удостоверяющего личность заявителя (для физических лиц);
- копия свидетельства о регистрации юридического лица (для юридических лиц);
- копия правоустанавливающего документа на земельный участок;
- копия правоустанавливающих документов на объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке;
- копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица (в случае обращения представителя заявителя);
- схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковок автомобилей и т.д.) в масштабе 1:500;
- общая информация о планируемых объёмах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объём и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определённом Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Костромской области о градостроительной деятельности, Уставом городского поселения посёлок Судиславль, настоящими Правилами.

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

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, Комиссия осуществляет

подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и не позднее 14 дней после проведения публичных слушаний направляет их в администрацию городского поселения посёлок Судиславль.

6. На основании указанных рекомендаций глава городского поселения посёлок Судиславль в течение 7 календарных дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в местной газете и размещается на официальном сайте администрации поселения.

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

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

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

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

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

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

11. К заявлению прилагаются:

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

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

3) копия правоустанавливающего документа на земельный участок;

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

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

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

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

12. Администрация городского поселения посёлок Судиславль организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно – расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию за 7 календарных дней до дня проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

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

14. Комиссия подготавливает и направляет главе городского поселения посёлок Судиславль рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 14 календарных дней после их проведения.

15. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается Главой городского поселения посёлок Судиславль в течение 7 календарных дней после поступления рекомендаций Комиссии.

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

1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Главы городского поселения посёлок Судиславль, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

2. Публичные слушания организует и проводит Комиссия.

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

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

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

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

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

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

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

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

- градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

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

- требования в части того, что: а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади определенной на основе нормативов действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов); б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;

- требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

- иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности;

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

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

Комиссия в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

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

- дата время и место проведения публичного слушания, телефон лица ответственного за проведение публичного слушания;

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

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

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

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

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

5. Во время проведения публичного слушания ведется протокол:

По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его Главе городского поселения посёлок Судиславль.

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

Глава городского поселения посёлок Судиславль с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение:

- об утверждении документации по планировке территории;
- об отклонении документации по планировке территории.

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

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

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

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

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

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

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

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

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

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

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

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

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

- обоснование отсутствие других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

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

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

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

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

### **Статья 30. Условия установления публичных сервитутов**

1. Органы местного самоуправления муниципального района имеют право устанавливать, применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты – ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно – технического обеспечения (линий электросвязи, водо – и газопроводов, канализации и т.д.), иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами.

## **Глава 9. Строительные изменения недвижимости**

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

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

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

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

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

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

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

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

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

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

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

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 46 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

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

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

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

## **Статья 32. Подготовка проектной документации**

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

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

2. Проектная документация – документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно – строительные, функционально – технологические, конструктивные и инженерно – технические решения для обеспечения работ по строительству и реконструкции зданий, строений, сооружений или их частей.

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

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

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

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



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

- 1) градостроительный план земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
- 3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объемно – планировочные решения;

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

6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

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

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

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

11) требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства;

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

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

14) иная документация в случаях предусмотренных федеральными законами;

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

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

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

9. Проектная документация, разрабатываемая в соответствии с:

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

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

### **Статья 33. Выдача разрешения на строительство**

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

2. В границах городского поселения поселок Судиславль разрешение на строительство выдается от имени органов местного самоуправления муниципального района ОАГ.

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

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

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

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

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

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

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

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

установление санитарно – защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно – защитных зон.

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

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

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

- пояснительная записка;

- схема планировочной организации земельного участка выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений, проездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;

- схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий утвержденных градостроительной документацией по планировке территории – применительно к линейным объектам;

- схемы, отображающие архитектурные решения;

- сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно – технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения;

- проект организации строительства;

- проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

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

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

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

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

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

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

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

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

7. Администрация в течение 10 дней со дня со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

- проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

8. Администрация по заявлению застройщика может выдавать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

10. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

11. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

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

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

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

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

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

#### **Статья 34. Строительство, реконструкции**

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемые застройщиком или 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 заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановлении более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. Индивидуальный предприниматель или юридическое лицо вправе выполнять работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, при наличии выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким работам

4. В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также – органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

5. 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. Лицо, осуществляющее строительство также обязано обеспечить доступ на территорию, на которой осуществляется строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства представителей застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

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

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

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

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

- строительный надзор применительно ко всем объектам капитального строительства – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 9 настоящей статьи.

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

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

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

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

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

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации. Изложение указанного порядка включается в приложение к настоящим Правилам.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Статья 35. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. По завершении работ предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

- оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта подписанный подрядчиком;
- комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;
- комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;
- паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно – эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;
- паспорта на установленное оборудование;
- общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;



- журнал авторского надзора представителей организации подготовившей проектную документацию – в случаях ведения такого журнала;
- акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;
- предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы свидетельствующие об их исполнении;
- заключения организаций ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно – технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструируемого объекта к этим сетям;
- иные предусмотренные законодательством и договором документы.

## 2. Застройщик (технический заказчик):

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

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

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

3. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в ОАГ, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

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

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим

строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

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

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

9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

5. Администрация городского поселения посёлок Судиславль, иной орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

-отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи;

-несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

-несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

-несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

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

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

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

7. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

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

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

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

## **Глава 10. Положения о внесении изменений в Правила**

### **Статья 36. Действия Правил по отношению к генеральному плану городского поселения посёлок Судиславль, документации по планировке территории**

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

2. Документация по планировке территории, разработанная на основе генерального плана городского поселения посёлок Судиславль, настоящих Правил, не должна им противоречить.

3. Ранее разработанная и нереализованная документация по планировке территорий городского поселения посёлок Судиславль может быть использована в части не противоречащей настоящим Правилам.

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

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

1. Основанием для рассмотрения главой городского поселения посёлок Судиславль вопроса о внесении изменений является:

а) несоответствие настоящих Правил генеральному плану городского поселения посёлок Судиславль, возникшее в результате внесения в него изменений;

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

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

2. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы власти, органы местного самоуправления поселения в лице главы городского поселения посёлок Судиславль, депутатов представительного органа местного самоуправления поселением, Комиссия, администрация Судиславского муниципального района общественные организации, правообладатели объектов недвижимости, юридические и физические лица в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

**Статья 38. Порядок внесения изменений в настоящие Правила**

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, установленном для подготовки и утверждения Правил.

2. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляются в Комиссию.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления обращения о внесении изменений в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе городского поселения посёлок Судиславль.

4. Глава городского поселения посёлок Судиславль с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные статьей 25 настоящих Правил.

5. Подготовленный Комиссией по итогам публичных слушаний проект о внесении изменений в настоящие Правила направляются главе городского поселения посёлок Судиславль, который не позднее 10 календарных дней принимает решение о направлении проекта в представительный орган или об отклонении проекта и направлении его на доработку.

6. Изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в средствах массовой информации.

7. Изменения в градостроительные регламенты и карты градостроительного зонирования настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видом и предельных параметров разрешённого использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены при наличии положительного заключения Комиссии.

**Глава 11. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил****Статья 39. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости**

1. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского поселения посёлок Судиславль осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского поселения посёлок Судиславль может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, в том случае, если принимаемые в результате этого изменения виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешённого использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешённым видом использования.

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

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

#### **Статья 40. Контроль за использованием объектов недвижимости**

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

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

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

#### **Статья 41. Ответственность за нарушения Правил**

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

## **ЧАСТЬ II. Карта градостроительного зонирования. Карты зон с особыми условиями использования территории**

#### **Статья 42. Карта градостроительного зонирования территории п. Судиславль.**

Карта градостроительного зонирования территории городского поселения посёлок Судиславль включает в себя:

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

На карте границ территориальных зон выделены территориальные зоны, для которых установлены градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства (ст. 45.1 – 45.11).

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

- 1) производится с учётом установленных границ территориальных зон;
- 2) является основанием для внесения изменений в настоящие правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

Границы территориальных зон на карте границ территориальных зон устанавливаются по:

- красным линиям;
- границам земельных участков;
- административным границам населённых пунктов;

- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

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

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

#### **Статья 43. Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия**

На карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия выделены границы следующих территорий:

- объектов культурного наследия;
- городища и ценного исторического ландшафта;
- историко-культурной заповедной зоны.

#### **Статья 44. Карта санитарно – защитных и водоохраных зон**

На карте санитарно – защитных и водоохраных зон выделены границы санитарно – защитных (СЗЗ) и водоохраных зон (ВОЗ) следующих территорий:

- очистные сооружения канализации (поселковые) — СЗЗ -200 метров;
- птицеферма — СЗЗ -300 метров;
- станция по борьбе с болезнями животных, АЗС, пилорамы, ОАО «Судиславское АТП», ЗАО «КС-Среда», кладбище, Судиславский РЭС, Судиславский участок газоснабжения ОАО «Облгаз», банный комплекс, дорога регионального значения — СЗЗ -100 метров;
- гаражи, склады, производственные базы, объекты придорожного сервиса (автомойка, шиномонтаж, автомобильный ремонт и др.), пожарная часть — СЗЗ -100 метров;
- р. Корба — ВОЗ -100 метров;
- р. Готовка — ВОЗ -50 метров;
- оз. Комсомольское — ВОЗ -50 метров;
- зона санитарной охраны источника водоснабжения (I пояс) — ЗСО-30 метров

### **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

#### **Статья 45. Перечень территориальных зон и виды разрешённого использования выделенные на карте градостроительного зонирования территории городского поселения**

На карте градостроительного зонирования городского поселения выделены следующие территориальные зоны и виды разрешённого использования.

Виды разрешённого использования установлены в соответствии с приказом министерства экономического развития от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков».

## Наименование территориальных зон и видов разрешённого использования

## СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

- 1.10 Птицеводство
- 1.16 Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках
- 1.17 Питомники

## ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Жилая застройка.

- 2.1.1 Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство, размещение дачных и садовых домов)
- 2.2 Приусадебный участок личного подсобного хозяйства.
- 2.3 Блокированная жилая застройка не более 3-х блоков
- 2.5 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка не выше 3-х этажей
- 2.7 Обслуживание жилой застройки.
- 2.8 Развитие жилой застройки

## ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Общественное использование объектов капитального строительства

- 3.1 Коммунальное обслуживание
- 3.2 Социальное обслуживание
- 3.3 Бытовое обслуживание
- 3.4 Здравоохранение
- 3.5 Образование и просвещение
- 3.6 Культурное развитие
- 3.7 Религиозное использование
- 3.8 Общественное управление
- 3.10 Ветеринарное обслуживание

Предпринимательство

- 4.3 Рынки
- 4.4 Магазины
- 4.5 Банковская и страховая деятельность
- 4.6 Общественное питание
- 4.7 Гостиничное обслуживание
- 4.9 Обслуживание автотранспорта

## ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

- 5.0 Отдых (рекреация)
- 5.1 Спорт
- 5.6 Санитарно-защитное озеленение

## ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ, ИНЖЕНЕРНЫХ ИНФРАСТРУКТУР

- 6.3 Лёгкая промышленность
- 6.4 Пищевая промышленность
- 6.6 Строительная промышленность
- 6.7 Энергетика
- 6.8 Связь
- 6.9 Склады

**ЗОНА ТРАНСПОРТА**

7.2 Автомобильный транспорт

**ЗОНА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБОРОНЫ, БЕЗОПАСНОСТИ И ВНУТРЕННЕГО ПРАВОПОРЯДКА**

8.0 Обеспечение обороны и безопасности

8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка

**ЗОНА ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ**

9.3 Историческая

**ЗОНА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ**

11.1 Общее пользование водными объектами

11.3 Гидротехнические сооружения

**ЗОНА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

12.0 Общее пользование территории

12.1 Ритуальная деятельность

**Статья 45.1. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования**

Зоны сельскохозяйственного использования предназначены для ведения сельского хозяйства, в том числе размещения зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

В пределах границ данной зоны установлены виды разрешенного использования с кодами 1.10, 1.16, 1.17

Наименование вида разрешенного использования	Вид разрешенного использования	№ п/п	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>1.10 Сельскохозяйственное использование. Птицеводство.</b>					
Птицеводство	Основной	1	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; производство и использование племенной продукции (материала)	1.10	Согласно проекту планировки и действующими градостроительными нормативами.
Птицеводство	Вспомогательный	2	Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, парковки автомобильного транспорта.	1.10	1. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередач выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №



					14278тм-т1. 2. Парковки автомобилей в соответствии с местными нормами градостроительного проектирования.
Птицеводство	Условно разрешённый	3	Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, киоски, лоточная торговля, магазины, гостиницы, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятия, аптеки, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.	1.10	1. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
<b>1.16 Сельскохозяйственное использование. Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках.</b>					
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Основной	1	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16	Выделение земельных участков в соответствии с федеральным законом «О личных подсобных хозяйствах» от 7.07.2003 №112-ФЗ и законом Костромской области «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых в собственность гражданам, на территории Костромской области» от 22.10.2002 № 76-ЗКО. Между участками устанавливаются ограждения, не затеняющие земельные участки: сетчатые или решётчатые высотой не более 1,8 м.
Ведение личного подсобного хозяйства	Вспомогательный	2	Ёмкости для хранения воды на индивидуальном участке, водозаборы, общественные резервуары для хранения воды, площадки для мусоросборников, парковки автомобильного транспорта	1.16	1. Состав и площади хозяйственных построек принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка и учётом санитарно-гигиенических требований. 2. До границ соседнего земельного участка расстояние от построек (надворная уборная, выгребная яма) – 1 м; - от стволов высокорослых деревьев – 4 метра; - от среднерослых – 2 м; - от кустарника – 1 м.
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Условно разрешённый	3	Противопожарные водоемы; лесозащитные полосы, объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты)	1.16	1. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-т1. 2. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов

					инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
<b>1.17 Сельскохозяйственное использование. Питомники.</b>					
Питомники	Основной	1	Выращивание и реализация подростов деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства, административные здания.	1.17	Согласно проекту планировки и действующими градостроительными нормативами.
Питомники	Вспомогательный	2	Водозаборы, площадки для мусоросборников, надворные уборные, сооружения инженерной инфраструктуры (трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты) парковки автомашин.	1.17	Согласно техническому заданию и проекту питомника.
Питомники	Условно разрешённый	3	Магазины по реализации продукции питомника и сопутствующих товаров.	1.17	1. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-т1. 2. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.

**Статья 45.2. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.**

Жилые зоны предназначена для размещения жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них.

К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека.

В пределах границ данной зоны установлены виды разрешенного использования с кодами 2.1, 2.2, 2.3, 2.5, 2.7 и 2.8.

Наименование вида разрешенного использования	Вид разрешённого использования	№ п/п	Описание вида разрешенного использования земельного участка. Жилая застройка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>2.1 Жилая застройка. Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство, размещение дачных и садовых домов).</b>					
Малоэтажная жилая	Основной	1	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на	2.1	1. Площадь вновь предоставляемых земельных

<p>застройка (индивидуальное жилищное строительство, размещение дачных домов и садовых домов)</p>			<p>квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений</p>		<p>участков от 500 м<sup>2</sup> до 1500 м<sup>2</sup> (включая площадь застройки). В условиях сложившейся застройки земельные участки по факту.</p> <p>2. Расстояние от красной линии до жилого дома не менее 5 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение жилого дома по красной линии – линии застройки квартала.</p> <p>От остальных границ земельного участка до жилого дома не менее 3 метров.</p> <p>3. При размещении жилых зданий должны соблюдаться нормы инсоляции, противопожарные нормы.</p> <p>4. Предельное количество надземных этажей – 3 (с учётом мансардного этажа).</p> <p>7. Ограждения участков со стороны улицы не должно ухудшать ансамбля застройки, решётчатое, глухое высотой не более 1.8 метров.</p> <p>Между участками соседних домовладений устанавливаются ограждения, не затеняющие земельные участки: сетчатые или решётчатые высотой не более 1.8 метра.</p>
<p>Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство, размещение дачных домов и садовых домов)</p>	<p>Вспомогательный</p>	<p>2</p>	<p>Отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки, хозяйственные постройки, сады, огороды, палисадники, теплицы, оранжереи, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, индивидуальные бани, надворные уборные, оборудование пожарной охраны, площадки для сбора мусора, сооружения инженерной инфраструктуры.</p>	<p>2.1</p>	<p>Состав и площади хозяйственных построек принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка и учётом санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.</p> <p>1. Располагаются в пределах земельного участка жилого дома.</p> <p>2. До границы соседнего земельного участка расстояние от построек для содержания скота и птицы не менее 4 метров, от других построек (баня, гараж и др) – 1 м, от стволов высокорослых деревьев – 4 метра, от среднерослых – 2 метра, от кустарника – 1 метр.</p> <p>3. Вспомогательные строения располагать в глубине участка.</p> <p>4. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев в соответствии с действующими санитарными и противопожарными нормами.</p> <p>5. Допускается пристраивать к усадебным домам помещения для скота и птицы с изоляцией от</p>

					жилых комнат тремя подсобными помещениями. 6. Отдельно стоящие гаражи размещать в пределах участка жилого дома, с въездом со стороны улицы без выхода за линию застройки. 7. Предельное количество этажей – 1. 8. Размеры земельных участков под площадки мусоросборников определяются в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами.
Малозэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство, размещение дачных домов и садовых домов)	Условно разрешённый	3	Детские сады, иные объекты дошкольного воспитания, школы общеобразовательные, магазины товаров первой необходимости. приемные пункты прачечных и химчисток, временные объекты торговли, аптеки, строения для содержания домашнего скота и птицы, ветлечебницы (без содержания животных), спортплощадки, теннисные корты, спортзалы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы, отделения, участковые пункты полиции, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования, объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты), согласно норм проектирования	2.1	1. Размеры земельных участков в соответствии с действующими градостроительными нормами. 2. Перед зданиями (кроме школ и детских дошкольных учреждений) необходимо предусматривать места для парковки автотранспорта, если иное не предусмотрено градостроительной документацией 3. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-г1. 4. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
<b>2.2 Жилая застройка. Приусадебный участок личного подсобного хозяйства.</b>					
Приусадебный участок личного подсобного хозяйства	Основной	1	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений	2.2	1. Площадь вновь предоставляемых земельных участков от 500 м <sup>2</sup> до 1500 м <sup>2</sup> (включая площадь застройки). В условиях сложившейся застройки земельные участки по факту. 2. Расстояние от красной линии до жилого дома не менее 5 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение жилого дома по красной линии – линии застройки квартала. От остальных границ земельного участка до жилого дома не менее 3 метров. 3. При размещении жилых зданий

				<p>должны соблюдаться нормы инсоляции, противопожарные нормы.</p> <p>4. Предельное количество надземных этажей – 3 (с учётом мансардного этажа).</p> <p>7. Ограждения участков со стороны улицы не должно ухудшать ансамбля застройки, решётчатое, глухое высотой не более 1.8 метров.</p> <p>Между участками соседних домовладений устанавливаются ограждения, не затеняющие земельные участки: сетчатые или решётчатые высотой не более 1.8 метра.</p>
Приусадебный участок личного подсобного хозяйства	Вспомогательный	2	<p>Отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки, хозяйственные постройки, сады, огороды, палисадники, теплицы, оранжереи, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, индивидуальные бани, надворные уборные, оборудование пожарной охраны, площадки для сбора мусора, сооружения инженерной инфраструктуры.</p>	<p>2.2</p> <p>Состав и площади хозяйственных построек принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка и учётом санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.</p> <p>1. Располагаются в пределах земельного участка жилого дома.</p> <p>2. До границы соседнего земельного участка расстояние от построек для содержания скота и птицы не менее 4 метров, от других построек (баня, гараж и др) – 1 м, от стволов высокорослых деревьев – 4 метра, от среднерослых – 2 метра, от кустарника – 1 метр.</p> <p>3. Вспомогательные строения располагать в глубине участка.</p> <p>4. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев в соответствии с действующими санитарными и противопожарными нормами.</p> <p>5. Допускается пристраивать к усадебным домам помещения для скота и птицы с изоляцией от жилых комнат тремя подсобными помещениями.</p> <p>6. Отдельно стоящие гаражи размещать в пределах участка жилого дома, с въездом со стороны улицы без выхода за линию застройки.</p> <p>7. Предельное количество этажей – 1.</p> <p>8. Размеры земельных участков под площадки мусоросборников определяются в соответствии с проектом планировки и действующими</p>

					градостроительными нормативами.
Приусадебный участок личного подсобного хозяйства	Условно разрешённый	3	Детские сады, иные объекты дошкольного воспитания, школы общеобразовательные, магазины товаров первой необходимости. приемные пункты прачечных и химчисток, временные объекты торговли, аптеки, строения для содержания домашнего скота и птицы, ветлечебницы (без содержания животных), спортплощадки, теннисные корты, спортзалы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы, отделения, участковые пункты полиции, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования, объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты), согласно норм проектирования	2.2	1. Размеры земельных участков в соответствии с действующими градостроительными нормами. 2. Перед зданиями (кроме школ и детских дошкольных учреждений) необходимо предусматривать места для парковки автотранспорта, если иное не предусмотрено градостроительной документацией 3. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-г1. 4. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
<b>2.3 Жилая застройка. Блокированная жилая застройка</b>					
Блокированная жилая застройка	Основной	1	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более четырёх); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений	2.3	1. Площадь вновь предоставляемых земельных участков от 500 м <sup>2</sup> до 1500 м <sup>2</sup> (включая площадь застройки). В условиях сложившейся застройки земельные участки по факту. 2. Расстояние от красной линии до жилого дома не менее 5 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение жилого дома по красной линии – линии застройки квартала. От остальных границ земельного участка до жилого дома не менее 3 метров. 3. При размещении жилых зданий должны соблюдаться нормы инсоляции, противопожарные нормы. 4. Предельное количество надземных этажей – 3 (с учётом мансардного этажа). 7. Ограждения участков со стороны улицы не должно ухудшать ансамбля застройки, решётчатое, глухое высотой не более 1.8 метров. Между участками соседних домовладений устанавливаются ограждения, не затеняющие

					земельные участки: сетчатые или решётчатые высотой не более 1.8 метра.
Блокированная жилая застройка	Вспомогательный	2	Отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки, хозяйственные постройки, сады, огороды, палисадники, теплицы, оранжереи, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, индивидуальные бани, надворные уборные, оборудование пожарной охраны, площадки для сбора мусора, сооружения инженерной инфраструктуры.	2.3	Состав и площади хозяйственных построек принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка и учётом санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований. 1. Располагаются в пределах земельного участка жилого дома. 2. До границы соседнего земельного участка расстояние от постоек для содержания скота и птицы не менее 4 метров, от других построек (баня, гараж и др) – 1 м, от стволов высокорослых деревьев – 4 метра, от среднерослых – 2 метра, от кустарника – 1 метр. 3. Вспомогательные строения располагать в глубине участка. 4. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев в соответствии с действующими санитарными и противопожарными нормами. 5. Допускается пристраивать к усадебным домам помещения для скота и птицы с изоляцией от жилых комнат тремя подсобными помещениями. 6. Отдельно стоящие гаражи размещать в пределах участка жилого дома, с въездом со стороны улицы без выхода за линию застройки. 7. Предельное количество этажей – 1. 8. Размеры земельных участков под площадки мусоросборников определяются в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами.
Блокированная жилая застройка	Условно разрешённый	3	Детские сады, иные объекты дошкольного воспитания, школы общеобразовательные, магазины товаров первой необходимости. приемные пункты прачечных и химчисток, временные объекты торговли, аптеки, строения для содержания домашнего скота и птицы, ветлечебницы (без содержания животных), спортплощадки, теннисные корты, спортзалы, клубы многоцелевого и специализированного	2.3	1. Размеры земельных участков в соответствии с действующими градостроительными нормами. 2. Перед зданиями (кроме школ и детских дошкольных учреждений) необходимо предусматривать места для парковки автотранспорта, если иное не предусмотрено градостроительной документацией 3. Размер земельного участка для

			назначения с ограничением по времени работы, отделения, участковые пункты полиции, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования, объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты), согласно норм проектирования		строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-т1. 4. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
<b>2.5 Жилая застройка. Малоэтажная жилая застройка</b>					
Малоэтажная жилая застройка	Основной	1	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилая дома высотой не выше трёх надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	1. От красной линии улиц расстояние до жилого дома не менее 5 метров. В условиях сложившейся застройки допускается размещение жилых домов по красной линии-линии застройки улицы. 3. При размещении жилых зданий должны соблюдаться нормы освещённости и противопожарные нормы. 4. Предельное количество надземных этажей – 3 5. Ограждения приусадебных земельных участков: - со стороны улицы не должно ухудшать ансамбля застройки и отвечать повышенным архитектурным требованиям, решётчатое, глухое высотой не более 1.8 метра. - между участками соседних домовладений устраиваются ограждения, не затеняющие земельные участки (сетчатые, решётчатые) высотой не более 1.8 метра.
Малоэтажная жилая застройка	Вспомогательный	2	Благоустройство и озеленение, объекты пожарной охраны, хозяйственные площадки и площадки для сбора мусора, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий, гаражи для индивидуальных легковых автомобилей, открытые автостоянки, сооружения инженерной инфраструктуры.	2.5	1. Располагаются в пределах земельного участка жилого дома. 2. Расстояния от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее 5 метров. Хозяйственные постройки следует размещать до границ соседних участков не менее: 1 метр при 1 этажной постройке и 3 метра при 2 этажной постройке. 3. Предельное количество этажей – 2. 4. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию



					домовладельцев и в соответствии с действующими градостроительными нормативами. 5. Гаражи не должны выходить за линию застройки.
Малоэтажная жилая застройка	Условно разрешённый	3	Детские сады, иные объекты дошкольного воспитания, школы начальные и средние, аптеки, амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, спортплощадки, спортзалы, залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы, отделения, участковые пункты полиции, отделения связи, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины товаров первой необходимости, кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях, пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания, мастерские по изготовлению мелких поделок, общественные резервуары для хранения воды, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования, гостевые парковки, объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты), согласно норм проектирования, хозяйственные постройки, сады, огороды, палисадники.	2.5	1. Размер участка в соответствии с действующими градостроительными нормативами. 2. Индивидуальная трудовая деятельность при условии соблюдения законодательства, действующих градостроительных, санитарных и противопожарных норм. 3. Временные павильоны из сборно-разборных конструкций. 4. Перед зданиями (кроме школ и детских дошкольных учреждений) необходимо предусматривать места для парковки автотранспорта, если иное не предусмотрено градостроительной документацией 5. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-г1. 6. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
<b>2.7 Жилая застройка. Обслуживание жилой застройки.</b>					
Обслуживание жилой застройки	Основной	1	Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.0 и 4.0, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного	2.7	1. Минимальный размер земельного участка -10 м <sup>2</sup> на 1 рабочее место 2. Минимальные отступы от красных линий – 3 м. 3. Предельная высота зданий 12 метров 4. Максимальный процент застройки участка – 60%

			использования с кодами 2.1 , 2.2, 2.3, 2.5, 2.7, 2.8		
Обслужива ние жилой застройки	Вспомогат ельный	2	Парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования, подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки, сооружения инженерной инфраструктуры	2.7	1.Объекты должны предусматривать парковку в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. 2.Общая парковка принимается из расчета на 100 одновременных посетителей 7-10 машино-мест.
Обслужива ние жилой застройки	Условно разрешён ый	3	Жилые дома разных типов (квартирные, блокированные с малыми участками), индивидуальные жилые дома с участками, детские сады, иные объекты дошкольного воспитания, школы начальные и средние, аптеки, амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, объекты, связанные с отправлением культа, спортплощадки, спортзалы, залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы, отделения, участковые пункты полиции, отделения связи, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины товаров первой необходимости, кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях, пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания, мастерские по изготовлению мелких поделок, общественные резервуары для хранения воды, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования, гостевые парковки, объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты), согласно норм проектирования	2.7	1. Жилые дома размещаются по обоснованию и в соответствии с действующими санитарными, противопожарными и градостроительными нормативами. 2. Минимальный размер земельного участка 400 м <sup>2</sup> ; 3. Минимальный отступ от красной линии 3.0 м 4. Предельная высота 12 м 5. Процент застройки – 50% 6. Высота ограждения - 1,8 м. 7.Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-т1. 8. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.

### 2.8 Развитие жилой застройки.

Зона развития жилой застройки выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления. Списки видов разрешенного использования, предельные параметры разрешенного строительства определяются в порядке статьи 45.2 настоящих Правил.

### Статья 45.3. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны. Общественное использование объектов капитального строительства.

Предназначена для размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.10.

Наименование вида разрешенного использования	Вид разрешенного использования	№ п/п	Описание вида разрешенного использования земельного участка Жилая застройка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>3.1 Общественное использование объектов капитального строительства. Коммунальное обслуживание.</b>					
Коммунальное обслуживание	Основной	1	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1	1. Минимальный размер земельного участка -10 м <sup>2</sup> на 1 рабочее место 2. Минимальные отступы от красных линий – 3 м. 3. Предельная высота зданий 9 метров 4. Максимальный процент застройки участка – 60% 5. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-т1.
Коммунальное обслуживание	Вспомогательный	2	Парковки перед объектами обслуживающих видов использования.	3.1	1. Объекты должны предусматривать парковку в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. 2. Общая парковка принимается из расчета на 100 одновременных посетителей 7-10 машино-мест.
Коммунальное обслуживание	Условно разрешенный	3	Отделения, участковые пункты полиции, отделения связи, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины товаров первой необходимости, кафе,	3.1	1. Минимальный отступ от красной линии 3.0 м 2. Предельная высота 9 м 3. Процент застройки – 50% 4. Предельные параметры

			закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях, пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания, мастерские по изготовлению мелких поделок, общественные резервуары для хранения воды, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования, объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты), согласно норм проектирования		разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
<b>3.2 Общественное использование объектов капитального строительства. Социальное обслуживание.</b>					
Социальное обслуживание	Основной	1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2	1. Минимальный размер земельного участка -10 м <sup>2</sup> на 1 рабочее место 2. Минимальные отступы от красных линий – 3 м. 3. Предельная высота зданий 12 метров 4. Максимальный процент застройки участка – 60%
Социальное обслуживание	Вспомогательный	2	Парковки перед объектами культурных, обслуживающих видов использования.	3.2	1. Объекты должны предусматривать парковку в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. 2. Общая парковка принимается из расчета на 100 одновременных посетителей 7-10 машино-мест.
Социальное обслуживание	Условно разрешенный	3	Отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи, открытые автостоянки, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые	3.2	1. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным

			пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования		строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-т1. 2. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
<b>3.3 Общественное использование объектов капитального строительства. Бытовое обслуживание.</b>					
Бытовое обслуживание	Основной	1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро, пункт приёма кожсырья и лекарственно-технического сырья)	3.3	1. Минимальный размер земельного участка -10 м <sup>2</sup> на 1 рабочее место 2. Минимальные отступы от красных линий – 3 м. 3. Предельная высота зданий 9 метров 4. Максимальный процент застройки участка – 60%
Бытовое обслуживание	Вспомогательный	2	Парковки перед объектами культурных, обслуживающих видов использования.	3.3	1. Объекты должны предусматривать парковку в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. 2. Общая парковка принимается из расчета на 100 одновременных посетителей 7-10 машино-мест.
Бытовое обслуживание	Условно разрешённый	3	Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, молочные кухни, общественные туалеты, объекты пожарной охраны, автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые на отдельных участках, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи Объекты инженерной инфраструктуры согласно норм проектирования	3.3	1. Минимальный размер земельного участка 2000 м <sup>2</sup> ; 2. Минимальный отступ от красной линии 3.0 м 3. Предельная высота 6 м 4. Процент застройки – 50% 5. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-т1. 6. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
<b>3.4 Общественное использование объектов капитального строительства. Здравоохранение.</b>					
Здравоохранение	Основной	1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка,	3.4	1. Минимальный размер земельного участка -10 м <sup>2</sup> на 1 рабочее место 2. Минимальные отступы от красных линий – 3 м. 3. Предельная высота зданий 12 метров

			диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению)		4. Максимальный процент застройки участка – 60%
Здравоохранение	Вспомогательный	2	Парковки перед объектами культурных, обслуживающих видов использования.	3.4	1. Объекты должны предусматривать парковку в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. 2. Общая парковка принимается из расчета на 100 одновременных посетителей 7-10 машино-мест.
Здравоохранение	Условно разрешенный	3	Госпитали общего типа, научно-исследовательские, лабораторные корпуса, хоспис, консультативные поликлиники, аптеки, станции скорой помощи, интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка, приюты, ночлежные дома, спортплощадки, теннисные корты, спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны, реабилитационные восстановительные центры, отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 100 кв.м., объекты, связанные с отправлением культа, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, молочные кухни, общественные туалеты, объекты пожарной охраны, жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала, специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении, парковки перед объектами здравоохранительных, обслуживающих и коммерческих видов использования, отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи, открытые автостоянки, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования	3.4	1. Минимальный размер земельного участка 2000 м <sup>2</sup> ; 2. Минимальный отступ от красной линии 3.0 м 3. Предельная высота 9 м 4. Процент застройки – 50% 5. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-т1. 6. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
<b>3.5 Общественное использование объектов капитального строительства. Образование и просвещение.</b>					
Образование и просвещение	Основной	1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные,	3.5	1. Минимальный размер земельного участка -10 м <sup>2</sup> на 1 рабочее место 2. Минимальные отступы от красных линий – 3 м. 3. Предельная высота зданий 9 метров

			музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)		4. Максимальный процент застройки участка – 60%
Образование и просвещение	Вспомогательный	2	Парковки перед объектами культурных, обслуживающих видов использования.	3.5	1. Объекты должны предусматривать парковку в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. 2. Общая парковка принимается из расчета на 100 одновременных посетителей 7-10 машино-мест.
Образование и просвещение	Условно разрешенный	3	Учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские, мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.), общежития, гостиницы, дома приема гостей, библиотеки, архивы, информационные, компьютерные центры, спортплощадки, теннисные корты, спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны, клубы, музеи, выставочные залы, танцзалы, дискотеки, предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты), приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания, отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи, консультативные поликлиники, участковые пункты полиции, магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 100 кв.м., объекты, связанные с отправлением культа, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, общественные туалеты, объекты пожарной охраны, парковки, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования	3.5	1. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-т1. 2. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
<b>3.6 Общественное использование объектов капитального строительства. Культурное</b>					

<b>развитие.</b>					
Культурное развитие	Основной	1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний;	3.6	1. Минимальный размер земельного участка -10 м <sup>2</sup> на 1 рабочее место 2. Минимальные отступы от красных линий – 3 м. 3. Предельная высота зданий 9 метров 4. Максимальный процент застройки участка – 60%
Культурное развитие	Вспомогательный	2	Парковки перед объектами культурных, обслуживающих видов использования.	3.6	1. Объекты должны предусматривать парковку в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. 2. Общая парковка принимается из расчета на 100 одновременных посетителей 7-10 машино-мест.
Культурное развитие	Условно разрешённый	3	Мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.), библиотеки, архивы, информационные, компьютерные центры, спортплощадки, теннисные корты, спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны, клубы, музеи, выставочные залы, танцзалы, дискотеки, предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты), приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания, отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи, участковые пункты полиции, магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 200 кв.м., объекты, связанные с отправлением культа, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, общественные туалеты, объекты пожарной охраны, парковки, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования	3.6	1. Минимальный размер земельного участка 2000 м <sup>2</sup> ; 2. Минимальный отступ от красной линии 3.0 м 3. Предельная высота 9 м 4. Процент застройки – 50% 5. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-г1. 6. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
<b>3.7 Общественное использование объектов капитального строительства. Религиозное использование.</b>					
Религиозное	Основной	1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов	3.7	1. Минимальный размер земельного участка -10 м <sup>2</sup> на 1 рабочее место



			(церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)		2. Минимальные отступы от красных линий – 3 м. 3. Предельная высота зданий 12 метров 4. Максимальный процент застройки участка – 60%
Религиозно е	Вспомогат ельный	2	Парковки перед объектами культурных, обслуживающих видов использования.	3.7	1. Объекты должны предусматривать парковку в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. 2. Общая парковка принимается из расчета на 100 одновременных посетителей 7-10 машино-мест.
Религиозно е	Условно разрешён ый	3	Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, общественные туалеты, объекты пожарной охраны, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования	3.7	1. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-т1. 2. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
<b>3.8 Общественное использование объектов капитального строительства. Общественное управление.</b>					
Обществен ное управление	Основной	1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, редакция газеты.	3.8	1. Минимальный размер земельного участка -10 м <sup>2</sup> на 1 рабочее место 2. Минимальные отступы от красных линий – 3 м. 3. Предельная высота зданий 9 метров 4. Максимальный процент застройки участка – 60%
Обществен ное управление	Вспомогат ельный	2	Парковки перед объектами культурных, обслуживающих видов использования.	3.8	1. Объекты должны предусматривать парковку в соответствии с проектом планировки и действующими

					градостроительными нормативами. 2. Общая парковка принимается из расчета на 100 одновременных посетителей 7-10 машино-мест.
Общественное управление	Условно разрешённый	3	Библиотеки, архивы, информационные, компьютерные центры, спортплощадки, теннисные корты, спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны, клубы, музеи, выставочные залы, танцзалы, дискотеки, предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты), приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания, отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи, участковые пункты полиции, магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 100 кв. м., объекты, связанные с отправлением культа, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, общественные туалеты, объекты пожарной охраны, парковки, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования	3.8	1. Жилые дома размещаются по обоснованию и в соответствии с действующими санитарными, противопожарными и градостроительными нормативами. 2. Минимальный размер земельного участка 2000 м <sup>2</sup> ; 3. Минимальный отступ от красной линии 3.0 м 4. Предельная высота 12 м 5. Процент застройки – 50% 6. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-т1. 7. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
<b>3.10 Общественное использование объектов капитального строительства. Ветеринарное обслуживание.</b>					
Ветеринарное обслуживание	Основной	1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека	3.10	1. Минимальный размер земельного участка -10 м <sup>2</sup> на 1 рабочее место 2. Минимальные отступы от красных линий – 3 м. 3. Предельная высота зданий 6 метров 4. Максимальный процент застройки участка – 60%
Ветеринарное обслуживание	Вспомогательный	2	Парковки перед объектами культурных, обслуживающих видов использования.	3.10	1. Объекты должны предусматривать парковку в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. 2. Общая парковка принимается из расчета на 100 одновременных посетителей 7-10 машино-мест.
Ветеринарное обслуживание	Условно	3	Киоски, лоточная торговля, временные	3.10	1. Размер земельного участка для

ое обслуживан ие	разрешён ый		павильоны розничной торговли и обслуживания населения, бани, общественные туалеты, объекты пожарной охраны, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования		строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-г1. 2. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
------------------------	----------------	--	---	--	---

**Статья 45.4. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны. Предпринимательство.**

Предназначена для размещения объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.9.

Наименование вида разрешенного использования	Вид разрешённого использования	№ п/п	Описание вида разрешенного использования земельного участка Жилая застройка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>4.3 Предпринимательство. Рынки.</b>					
Рынки	Основной	1	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3	1. Минимальный размер земельного участка -10 м <sup>2</sup> на 1 рабочее место 2. Минимальные отступы от красных линий – 3 м. 3. Предельная высота зданий 6 метров 4. Максимальный процент застройки участка – 60%
Рынки	Вспомогательный	2	Гостиницы, дома приёма гостей, центры обслуживания туристов, караван-сараи, офисные здания и помещения - администрация и конторы, связанные с эксплуатацией рынка, информационные центры, справочные бюро, радиоузлы, залы рекреации, отделения, участковые пункты полиции и пункты охраны общественного порядка, парковки перед объектами торговых, обслуживающих и коммерческих видов использования, транспортные агентства по продаже билетов и предоставлению других	4.3	1. Объекты должны предусматривать парковку в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. 2. Общая парковка принимается из расчета на 100 одновременных посетителей 7-10 машино-мест.

			сервисных услуг, киоски, скверы и участки зеленых насаждений, фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи, междугородние переговорные пункты, фотосалоны, общественные туалеты, объекты пожарной охраны		
Рынки	Условно разрешённый	3	отделения банков, пункты приема валюты, залы аттракционов и игровых автоматов, приёмные пункты прачечных, прачечные самообслуживания, аптеки; некоммерческие коммунальные предприятия–жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, объекты, связанные с отправлением культа, бильярдные, видеосалоны и другие развлекательные учреждения, оптовая торговля «с колес», общественные туалеты, пункты приема вторсырья, многоэтажные гаражи и автостоянки, наземные гаражи и автостоянки на отдельных земельных участках, подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки, мотели, кемпинги, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования	4.3	1. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-г1. 2. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
<b>4.4 Предпринимательство. Магазины.</b>					
Магазины	Основной	1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 500 кв. м	4.4	1. Минимальный размер земельного участка -10 м <sup>2</sup> на 1 рабочее место 2. Минимальные отступы от красных линий – 3 м. 3. Предельная высота зданий 6 метров 4. Максимальный процент застройки участка – 60%
Магазины	Вспомогательный	2	Парковки перед объектами культурных, обслуживающих видов использования.	4.4	1. Объекты должны предусматривать парковку в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. 2. Общая парковка принимается из расчета на 100 одновременных посетителей 7-10 машино-мест.
Магазины	Условно разрешённый	3	Информационные, компьютерные центры, предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты), приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, ремонтные	4.4	1. Минимальный размер земельного участка 2000 м <sup>2</sup> ; 2. Минимальный отступ от красной линии 3.0 м 3. Предельная высота 6 м 4. Процент застройки – 50%

			мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания, отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи, участковые пункты полиции, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, общественные туалеты, объекты пожарной охраны, парковки, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования		5. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-т1. 6. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
<b>4.5 Предпринимательство. Банковская и страховая деятельность.</b>					
Банковская и страховая деятельность	Основной	1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	1. Минимальный размер земельного участка -10 м <sup>2</sup> на 1 рабочее место 2. Минимальные отступы от красных линий – 3 м. 3. Предельная высота зданий 9 метров 4. Максимальный процент застройки участка – 60%
Банковская и страховая деятельность	Вспомогательный	2	Парковки перед объектами культурных, обслуживающих видов использования.	4.5	1. Объекты должны предусматривать парковку в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. 2. Общая парковка принимается из расчета на 100 одновременных посетителей 7-10 машино-мест.
Банковская и страховая деятельность	Условно разрешенный	3	Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, бани, общественные туалеты, объекты пожарной охраны, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования	4.5	1. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-т1. 2. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
<b>4.6 Предпринимательство. Общественное питание.</b>					
Общественное питание	Основной	1	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые,	4.6	1. Минимальный размер земельного участка -10 м <sup>2</sup> на 1 рабочее место 2. Минимальные отступы от

			закусочные, бары)		красных линий – 3 м. 3. Предельная высота зданий 7 метров 4. Максимальный процент застройки участка – 60%
Общественное питание	Вспомогательный	2	Парковки перед объектами культурных, обслуживающих видов использования.	4.6	1. Объекты должны предусматривать парковку в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. 2. Общая парковка принимается из расчета на 100 единовременных посетителей 7-10 машино-мест.
Общественное питание	Условно разрешённый	3	Аптеки, участковые пункты полиции, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, общественные туалеты, объекты пожарной охраны, парковки, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования	4.6	1. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-т1. 2. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
<b>4.7 Предпринимательство. Гостиничное обслуживание.</b>					
Гостиничное обслуживание	Основной	1	Размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7	1. Минимальный размер земельного участка -10 м <sup>2</sup> на 1 рабочее место 2. Минимальные отступы от красных линий – 3 м. 3. Предельная высота зданий 7 метров 4. Максимальный процент застройки участка – 60%
Гостиничное обслуживание	Вспомогательный	2	Парковки перед объектами культурных, обслуживающих видов использования.	4.7	1. Объекты должны предусматривать парковку в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. 2. Общая парковка принимается из расчета на 100 единовременных посетителей 7-10 машино-мест.
Гостиничное обслуживание	Условно разрешённый	3	Библиотеки, информационные, компьютерные центры, спортплощадки, теннисные корты, спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны, клубы, музеи, выставочные залы, танцзалы, дискотеки, предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты), приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные	4.7	1. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-т1.

			самообслуживания, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания, отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи, участковые пункты полиции, магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 40 кв. м., объекты, связанные с отправлением культа, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, общественные туалеты, объекты пожарной охраны, парковки, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования		2. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
<b>4.9 Предпринимательство. Обслуживание автотранспорта.</b>					
Обслуживание автотранспорта	Основной	1	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	4.9	1. Минимальный размер земельного участка -10 м <sup>2</sup> на 1 рабочее место 2. Минимальные отступы от красных линий – 3 м. 3. Предельная высота зданий 7 метров 4. Максимальный процент застройки участка – 60%
Обслуживание автотранспорта	Вспомогательный	2	Парковки перед объектами культурных, обслуживающих видов использования.	4.9	1. Объекты должны предусматривать парковку в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. 2. Общая парковка принимается из расчета на 100 одновременных посетителей 7-10 машино-мест.
Обслуживание автотранспорта	Условно разрешенный	3	Кемпинги, мотели, информационные, компьютерные центры, спортплощадки, теннисные корты, спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны, приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, бани, сауны, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания, отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, аптеки, пункты	4.9	1. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-т1. 2. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов

		оказания первой медицинской помощи, участковые пункты полиции, объекты, связанные с отправлением культа, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, общественные туалеты, объекты пожарной охраны, парковки, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования	инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
--	--	---	--

### Статья 45.5. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны.

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

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

Природно-рекреационные зоны выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

В пределах границ данной зоны установлены виды разрешенного использования с кодами 5.0, 5.1, 5.6

Наименование вида разрешенного использования	Вид разрешённого использования	№ п/п	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>5.0 Отдых (рекреация).</b>					
Отдых (рекреация)	Основной	1	Обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности.	5.0	Согласно проекту планировки и действующими градостроительными нормативами.
Отдых (рекреация)	Условно разрешённый	2	Санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха, детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений, интернаты для престарелых, дома ребенка, тренировочные базы, конноспортивные базы, спортклубы, лодочные станции,	5.0	1.Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода



			<p>прокат игрового и спортивного инвентаря, гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели, спортзалы, игровые площадки, места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха, пляжи, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания, предприятия общественного питания, пункты оказания первой медицинской помощи, спасательные станции, общественные туалеты, объекты пожарной охраны, объекты, связанные с отправлением культа, парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования, площадки для мусоросборников, площадки для выгула собак. Строительство зданий и сооружений линейных объектов, объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования.</p>		<p>земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-г1. 2. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.</p>
<b>5.1 Спорт.</b>					
Спорт	Основной	1	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1	Согласно проекту планировки и действующими градостроительными нормативами.
Спорт	Условно разрешённый	2	Танцзалы, дискотеки, кинотеатры, видеосалоны, предприятия общественного питания, телевизионные и радиостудии, отделения связи, почтовые отделения, участковые пункты полиции, аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи, магазины, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, гостиницы, дома приёма гостей, бани, сауны, общественные туалеты, парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования, отдельно стоящие или встроенные стоянки, гаражи, открытые автостоянки, антенны сотовой связи, объекты пожарной охраны.	5.1	<p>1. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. 2. Минимальные отступы от красных линий до границ земельных участков определяется в соответствии с проектом планировки. 3. Максимальный процент застройки определяется проектом планировки. 4. Размер участков парковок и их размещение в соответствии с проектом планировки и действующими</p>

			Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования.		градостроительными нормами. 5. Высота ограждения не более 1,8 м. 6. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-г1. 7. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
<b>5.1 Санитарно-защитное озеленение</b>					
Санитарно-защитное озеленение	Основной	1	Участки зеленых насаждений. Санитарно-защитные лесополосы. Строительство зданий и сооружений линейных объектов	5.1	1. Согласно проекту санитарно-защитных зон по расчёту.
Санитарно-защитное озеленение	Условно разрешённый	2	Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты), согласно норм проектирования.	5.1	1. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-г1. 2. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.

### **Статья 45.6. Градостроительные регламенты. Зоны производственные, инженерных инфраструктур.**

Данные зоны выделены для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз III, IV и V класса опасности с низким уровнем шума и загрязнения с СЗЗ соответственно 300, 100 и 50 метров. Допускается широкий спектр коммерческих услуг сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Предназначены для размещения объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с 6.3, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9

Наименование вида разрешенного использования	Вид разрешённого использования	№ п/п	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>6.3 Лёгкая промышленность.</b>					
Лёгкая промышленность	Основной	1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства тканей, одежды, электрических (электронных), фармацевтических, стекольных, керамических товаров и товаров повседневного спроса. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства торгового оборудования.	6.3	1. Согласно проекта планировки и действующим нормативам. 2. Максимальная высота зданий 12 метров. 3. Максимальный процент застройки 70%.
Лёгкая промышленность	Вспомогательный	2	Парковки автомобильного транспорта.	6.3	Парковки автомобилей в соответствии с местными нормами градостроительного проектирования.
Лёгкая промышленность	Условно разрешённый	3	Коммунально-складские и производственные предприятия не выше IV класса опасности различного профиля, предприятия деревообработки и деревопереработки, производства лесопильные, деталей стандартных жилых домов, фанерное столярно-плотничные и складские помещения строительных и других предприятий, теплицы, гаражи боксового типа, автостоянки на отдельном земельном участке, авторемонтные предприятия, офисы, конторы, административные службы, предприятия оптовой и мелкооптовой торговли, магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий, отделения, участковые пункты полиции, пожарные части, объекты пожарной охраны. Автозаправочные станции, санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утиль сырья, отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, киоски, лоточная торговля, предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий, аптеки, ветеринарные лечебницы с содержанием животных, ветеринарные приёмные пункты, антенны сотовой связи, объекты	6.3	1. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-т1. 2. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.

			инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования.		
<b>6.4 Пищевая промышленность.</b>					
Пищевая промышленность	Основной	1	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	1. Согласно проекта планировки и действующим нормативам.
Пищевая промышленность	Вспомогательный		Парковки автомобильного транспорта.	6.4	Парковки автомобилей в соответствии с местными нормами градостроительного проектирования.
Пищевая промышленность	Условно разрешённый	2	Коммунально-складские и производственные предприятия V класса опасности различного профиля, складские помещения строительных и других предприятий, теплицы, гаражи боксового типа, автостоянки на отдельном земельном участке, авторемонтные предприятия, офисы, конторы, административные службы, магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий, отделения, участковые пункты полиции, пожарные части, объекты пожарной охраны, санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утиль сырья, отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, киоски, лоточная торговля, предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий, аптеки, ветеринарные лечебницы с содержанием животных, ветеринарные приёмные пункты, антенны сотовой связи, объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования.	6.4	1. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-г1. 2. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
<b>6.6 Строительная промышленность</b>					
Строительная промышленность	Основной	1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей,	6.6	1. Согласно проекта планировки и действующим нормативам.

			пиломатериалов, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции		
Строительная промышленность	Вспомогательный	2	Парковки автомобильного транспорта.	6.6	Парковки автомобилей в соответствии с местными нормами градостроительного проектирования.
Строительная промышленность	Условно разрешённый	3	Коммунально-складские и производственные предприятия не выше IV класса опасности различного профиля, предприятия деревообработки и деревопереработки, производства лесопильные, деталей стандартных жилых домов, фанерное столярно-плотничные и складские помещения строительных и других предприятий, теплицы, гаражи боксового типа, автостоянки на отдельном земельном участке, авторемонтные предприятия, офисы, конторы, административные службы, предприятия оптовой и мелкооптовой торговли, магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий, отделения, участковые пункты полиции, пожарные части, объекты пожарной охраны. Автозаправочные станции, санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утиль сырья, отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий, аптеки, ветеринарные лечебницы с содержанием животных, ветеринарные приёмные пункты, антенны сотовой связи, объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования.	6.6	1. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-т1. 2. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
<b>6.7 Энергетика</b>					
Энергетика	Основной	1	Размещение тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций, Размещение объектов электросетевого	6.7	1. Согласно проекта планировки и действующим нормативам.

			хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1		
Энергетика	Вспомогательный	2	Парковки автомобильного транспорта.	6.7	Парковки автомобилей в соответствии с местными нормами градостроительного проектирования.
Энергетика	Условно разрешённый	3	Складские помещения строительных и других предприятий, теплицы, гаражи боксового типа, автостоянки на отдельном земельном участке, авторемонтные предприятия, офисы, конторы, административные службы, участковые пункты полиции, пожарные части, объекты пожарной охраны. санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утиль сырья, отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий, аптеки, ветеринарные приёмные пункты, антенны сотовой связи, объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования.	6.7	1. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-т1. 2. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
<b>6.8 Связь</b>					
Связь	Основной	1	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.8	1. Согласно проекта планировки и действующим нормативам.
Связь	Вспомогательный	2	Парковки автомобильного транспорта.	6.8	Парковки автомобилей в соответствии с местными нормами градостроительного проектирования.
Связь	Условно разрешённый	3	Складские помещения строительных и других предприятий, теплицы, гаражи боксового типа, автостоянки на отдельном земельном участке, авторемонтные предприятия, офисы,	6.8	1. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается

			<p>конторы, административные службы, участковые пункты полиции, пожарные части, объекты пожарной охраны. санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утиль сырья, отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий, аптеки, ветеринарные приёмные пункты, антенны сотовой связи, объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования.</p>		<p>согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-т1. 2. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.</p>
<b>6.9 Склад</b>					
Склад	Основной	1	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы, элеваторы и продовольственные склады.	6.9	1.Согласно проекта планировки и действующим нормативам.
Склад	Вспомогательный	2	Парковки автомобильного транспорта.	6.9	Парковки автомобилей в соответствии с местными нормами градостроительного проектирования.
Склад	Условно разрешённый	3	<p>Коммунально-складские и производственные предприятия не выше IV класса опасности различного профиля, предприятия деревообработки и деревопереработки, производства лесопильные, деталей стандартных жилых домов, фанерное столярно-плотничные и складские помещения строительных и других предприятий, теплицы, гаражи боксового типа, автостоянки на отдельном земельном участке, авторемонтные предприятия, офисы, конторы, административные службы, предприятия оптовой и мелкооптовой торговли, магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий, отделения, участковые пункты полиции, пожарные части, объекты пожарной охраны. Автозаправочные станции, санитарно-</p>	6.9	<p>1.Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-т1. 2. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.</p>

			технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утиль сырья, отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий, аптеки, ветеринарные лечебницы с содержанием животных, ветеринарные приёмные пункты, антенны сотовой связи, объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования.	
--	--	--	--	--

#### Статья 45.7. Градостроительные регламенты. Зона транспорта. Транспорт.

Предназначена для размещения различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2

Наименование вида разрешенного использования	Вид разрешённого использования	№ п/п	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>7.2 Транспорт. Автомобильный транспорт.</b>					
Автомобильный транспорт.	Основной	1	Размещение автомобильных дорог вне границ населенного пункта; Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2	1. Согласно проекта планировки и действующим нормативам.
Автомобильный	Вспомогательный	2	Парковки автомобильного транспорта.	7.2	Парковки автомобилей в соответствии с местными



транспорт.					нормами градостроительного проектирования.
Автомобильный транспорт.	Условно разрешённый	3	Автозаправочные станции, авторемонтные сервисные мастерские, коммерческие мастерские, предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты), участковые пункты полиции, объекты, связанные с отправлением культа, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, общественные туалеты, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, согласно норм проектирования	7.2	1. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278ТМ-Г1. 2. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.

### Статья 45.8. Градостроительные регламенты. Зона обеспечения обороны, безопасности и внутреннего правопорядка.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных с кодами 8.0 и 8.3

Наименование вида разрешенного использования	Вид разрешённого использования	№ п/п	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>8.0 Обеспечение обороны и безопасности.</b>					
Обеспечение обороны и безопасности	Основной	1	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей;	8.0	Согласно проекту планировки и действующими градостроительными нормативами.
Обеспечение обороны и безопасности	Вспомогательный	2	Парковки перед объектами деловых, обслуживающих и коммерческих видов использования.	8.0	1. Объекты должны предусматривать парковку в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. 2. Общая парковка принимается из расчета на 100 одновременных посетителей 7-10 машино-мест.
Обеспечение обороны и	Условно разрешённый	3	информационные, компьютерные центры, спортплощадки, теннисные	8.0	1. Размер земельного участка для строительства трансформаторной

безопасности	ый		корты, спортзалы, бассейны, музеи, выставочные залы, предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты), ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания, отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи, участковые пункты полиции, объекты, связанные с отправлением культа, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, общественные туалеты, объекты пожарной охраны, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, общественные резервуары для хранения воды, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты), согласно норм проектирования		подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-т1. 2. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
<b>8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка.</b>					
Обеспечение внутреннего правопорядка	Основной	1	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий, отдел вневедомственной охраны, пожарное депо	8.3	Согласно проекту планировки и действующими градостроительными нормативами.
Обеспечение внутреннего правопорядка	Вспомогательный	2	Парковки перед объектами деловых, обслуживающих и коммерческих видов использования.	8.3	1. Объекты должны предусматривать парковку в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. 2. Общая парковка принимается из расчета на 100 одновременных посетителей 7-10 машино-мест.
Обеспечение внутреннего правопорядка	Условно разрешенный	3	информационные, компьютерные центры, спортплощадки, теннисные корты, спортзалы, бассейны, музеи, выставочные залы, предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты), ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания, отделения	5.1	1. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. 2. Минимальные отступы от красных линий до границ земельных участков определяется

			<p>связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи, участковые пункты полиции, объекты, связанные с отправлением культа, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, общественные туалеты, объекты пожарной охраны, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, общественные резервуары для хранения воды, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС, и другие подобные объекты), согласно норм проектирования.</p>	<p>в соответствии с проектом планировки. 3. Максимальный процент застройки определяется проектом планировки. 4. Размер участков парковок и их размещение в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормами. 5. Высота ограждения не более 1,8 м. 6. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278ТМ-Г1. 7. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.</p>
--	--	--	--	---

**Статья 45.9. Градостроительные регламенты. Зона памятников истории и культуры.**

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных с кодами 9.3

Наименование вида разрешенного использования	Вид разрешенного использования	№ п/п	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>9.3 Историческая.</b>					
Историческая	Основной	1	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, действующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм		Согласно проекту планировки и действующими градостроительными нормативами.
Историческая	Вспомогательный	2	Парковки перед объектами деловых, обслуживающих и коммерческих видов	9.3	1.Объекты должны предусматривать парковку в

			использования.		соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. 2. Общая парковка принимается из расчета на 100 одновременных посетителей 7-10 машино-мест.
Историческая	Условно разрешённый	3	Жилые дома индивидуальные и малоэтажные с участками, объекты, связанные с отправлением культа, объекты, сопутствующие отправлению культа, гостиницы, дома приезжих, жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала, аптеки, киоски, временные павильоны розничной торговли, хозяйственные корпуса, общественные туалеты, парковки, объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты), согласно норм проектирования	9.3	1. Жилые дома размещаются по обоснованию и в соответствии с действующими санитарными, противопожарными и градостроительными нормативами. 2. Минимальный размер земельного участка 500 м <sup>2</sup> ; 3. Минимальный отступ от красной линии 3.0 м 4. Предельная высота 7 м 5. Процент застройки – 50% 6. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-г1. 7. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.

#### Статья 45.10. Градостроительные регламенты. Зона водных объектов.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 11.1 и 11.3

Наименование вида разрешенного использования	Вид разрешённого использования	№ п/п	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>11.1 Общее пользование водными объектами.</b>					
Общее пользование водными объектами	Основной	1	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и	11.1	Согласно проекту планировки и действующими градостроительными нормативами.

			хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)		
Общее пользование водными объектами	Вспомогательный	2	Парковки перед объектами обслуживающих видов использования.	9.3	1. Объекты должны предусматривать парковку в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. 2. Общая парковка принимается из расчета на 100 одновременных посетителей 7-10 машино-мест.
Общее пользование водными объектами	Условно разрешенный	3	Лодочные станции, прокат игрового и спортивного инвентаря, места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха, пляжи, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания, предприятия общественного питания, пункты оказания первой медицинской помощи, спасательные станции, общественные туалеты, объекты пожарной охраны, объекты, связанные с отправлением культа, площадки для выгула собак. Строительство зданий и сооружений линейных объектов, объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты), согласно норм проектирования	9.3	1. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-т1. 2. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
<b>11.3 Гидротехнические сооружения.</b>					
Гидротехнические сооружения	Основной	1	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	11.3	Согласно проекту планировки и действующими градостроительными нормативами.
Гидротехнические сооружения	Условно разрешенный	2	Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты), согласно норм проектирования	11.3	1. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ

				№14278тм-т1. 2. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.
--	--	--	--	--

### Статья 45.11. Градостроительные регламенты. Зона общего пользования.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных с кодами 12.0 и 12.1

Наименование вида разрешенного использования	Вид разрешенного использования	№ п/п	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<b>12.0 Общее пользование территории.</b>					
Общее пользование территории	Основной	1	Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы	12.0	Согласно проекту планировки и действующими градостроительными нормативами.
Общее пользование территории	Вспомогательный	2	Парковки перед объектами общего пользования.	12.0	1.Объекты должны предусматривать парковку в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. 2.Общая парковка принимается из расчета на 100 одновременных посетителей 7-10 машино-мест.
Общее пользование территории	Условно разрешенный	3	Прокат игрового и спортивного инвентаря, игровые площадки, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания, предприятия общественного питания, пункты оказания первой медицинской помощи, спасательные станции, общественные туалеты, объекты пожарной охраны, объекты, связанные с отправлением культа, площадки для мусоросборников, площадки для выгула собак. Строительство зданий и сооружений линейных объектов, объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции,	12.0	1.Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-т1. 2. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.

			центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты), согласно норм проектирования		
<b>12.1 Ритуальная деятельность.</b>					
Ритуальная деятельность	Основной	1	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений	12.1	1. Согласно проекту планировки и действующими градостроительными нормативами 2. Радиус запрета жилищного строительства от действующего кладбища – 100 метров.
Ритуальная деятельность	Условно разрешённый	2	Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты), согласно норм проектирования	12.1	1. Размер земельного участка для строительства трансформаторной подстанции, распределительного пункта, опор линий электропередачи выбирается согласно ведомственным строительным нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ №14278тм-т1. 2. Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон.

#### **Статья 46. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон обозначенных на карте статьи 43 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьей 46 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 43 настоящих Правил с учетом ограничений определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными в соответствии с пунктом 4 статьи 3 настоящих Правил, проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – настоящими правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон отображенных на карте статьи 43 настоящих Правил.

#### **Статья 47. Описание ограничений по экологическим и санитарно – эпидемиологическим условиям.**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах статей 44 - 45 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьей 46 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 42 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на картах статей 44 - 45 настоящих Правил, чьи характеристики не

соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно – защитным зонам и водоохранным зонам, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

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

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

- федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7 – ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52 – ФЗ «О санитарно – эпидемиологическом благополучии населения»;
- Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167 ФЗ;
- положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404;
- Санитарно – эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.11200-03 «Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- ГОСТ 22283-88 «Шум авиационный». Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.;

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

- виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно – эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25 и 26 настоящих Правил.

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

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

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно –**



**эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25 и 26 настоящих Правил:**

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

**5. Водоохранные зоны выделяются с целью:**

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

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

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25 и 26 настоящих Правил.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохраных зон рек, других водных объектов:**

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

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

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

**Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:**

- распашка земель;
- складирование отходов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25 и 26 настоящих Правил:**

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранных режимов;
- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно – обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

До утверждения проектов водоохранных зон согласно статье 112 Водного кодекса Российской Федерации земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке установленном земельным законодательством Российской Федерации по согласованию со специально уполномоченным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.