



ДУМА КАЧКАНАРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
пятого созыва

РЕШЕНИЕ

24.12.2009 г. № 126

***Об утверждении Правил землепользования и застройки
города Качканара***

В целях создания условий для развития территории Качканарского городского округа, реализации положений Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, Дума Качканарского городского округа

РЕШИЛА:

1. Утвердить:

1) Правила землепользования и застройки города Качканара
- Часть I. Порядок применения Правил и внесения в них изменений
- Часть III. Градостроительные регламенты (приложение № 1).

2) Правила землепользования и застройки города Качканара
- Часть II Графические материалы (приложение № 2).

2. Опубликовать настоящее решение в газете «Качканарское время».

3. Правила землепользования и застройки города Качканара вступают в силу с 01 января 2010 года.

Председатель Думы
городского округа

Глава
городского округа

_____ Г.В. Русских

_____ С.М. Набоких

СОДЕРЖАНИЕ

Часть I	Порядок применения Правил и внесения в них изменений	Стр. 7
Глава 1	Общие положения	7
Статья 1	Основные понятия, используемые в настоящих Правилах	7
Статья 2	Правовой статус и сфера действия настоящих Правил	14
Статья 3	Назначение и состав Правил	15
Статья 4	Отношения, регулируемые настоящими Правилами	16
Статья 5	Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории города Качканара	18
Статья 6	Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки	19
Статья 7	Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности	20
Статья 8	Порядок внесения изменений в настоящие Правила	21
Статья 9	Ответственность за нарушение настоящих Правил	23
Глава 2	Полномочия органов местного самоуправления Качканарского городского округа по регулированию землепользования и застройки	23
Статья 10	Полномочия Думы КГО в области землепользования и застройки	24
Статья 11	Полномочия Администрации КГО в области землепользования и застройки	24
Статья 12	Полномочия Главы КГО в области землепользования и застройки	25
Статья 13	Полномочия ОАГиЗО в области землепользования и застройки	26
Статья 14	Полномочия КУМИ в области землепользования и застройки	28
Статья 15	Полномочия Комиссии в области землепользования и застройки	28
Глава 3	Порядок подготовки документации по планировке территорий города Качканара органами местного самоуправления	29
Статья 16	Назначение, виды и состав документации по планировке территории города	29
Статья 17	Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории	30
Статья 18	Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории	32
Статья 19	Подготовка проектов межевания, выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, сооружений	33

	на застроенных территориях, не разделённых на земельные участки	
Статья 20	Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков	34
Статья 21	Размещение сведений об утверждённой документации по планировке территорий в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности	36
Глава 4	Регулирование землепользования на территории города Качканара	36
Статья 22	Основы землепользования на территории города Качканара	36
Статья 23	Общий порядок предоставления земельных участков из земель муниципальной собственности на территории города Качканара	37
Статья 24	Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе Администрации КГО	40
Статья 25	Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц	40
Статья 26	Публичные сервитуты	42
Статья 27	Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд	42
Статья 28	Градостроительная оценка территории города Качканара	43
Статья 29	Платежи за землю на территории города	43
Статья 30	Обеспечение инвестиционной привлекательности территории города посредством дифференциации земельных платежей	44
Статья 31	Земельный контроль	45
Глава 5	Порядок осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства	45
Статья 32	Основные принципы организации застройки территории города Качканара	45
Статья 33	Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства	47
Статья 34	Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства	49
Статья 35	Подготовка проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства	50
Статья 36	Государственная экспертиза и утверждение проектной документации	54
Статья 37	Выдача разрешения на строительство	54
Статья 38	Строительство, реконструкция, капитальный ремонт	58
Статья 39	Строительство, возведение зданий, строений, сооружений в	60

	случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство	
Статья 40	Вынос осей зданий, сооружений на местности	60
Статья 41	Осуществление строительного контроля и строительного надзора	61
Статья 42	Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию	64
Статья 43	Контроль за осуществлением застройки на территории города Качканара со стороны ОАГиЗО	68
Глава 6	Градостроительная подготовка земельных участков для строительства и реконструкции на территории города Качканара, не обеспеченной градостроительной документацией	69
Статья 44	Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель, не обеспеченных градостроительной документацией	69
Статья 45	Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей	70
Статья 46	Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе Администрации КГО	74
Статья 47	Градостроительная подготовка земельных участков на застроенной территории для осуществления реконструкции по инициативе собственников недвижимости	76
Статья 48	Градостроительная подготовка земельных участков на застроенной территории для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющими объектами недвижимости на соответствующих территориях (по программам развития застроенных территорий)	78
Статья 49	Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделённых на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей	79
Статья 50	Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделённых на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе Администрации КГО	81
Статья 51	Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не	82

	разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости	
Статья 52	Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам в аренду для возведения временных объектов, предназначенных для обслуживания населения	86
Статья 53	Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры	87
Статья 54	Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции	87
Глава 7	Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории города Качканара	91
Статья 55	Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	91
Статья 56	Принятие решений о проведении публичных слушаний	92
Статья 57	Сроки проведения публичных слушаний	92
Статья 58	Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний	93
Статья 59	Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие правила	94
Статья 60	Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	94
Статья 61	Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории	96
Глава 8	Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории города Качканара	96
Статья 62	Планировочная организация территории города Качканара	96
Статья 63	Виды и границы территориальных зон, устанавливаемые настоящими Правилами	98
Статья 64	Линии градостроительного регулирования	98
Статья 65	Градостроительный регламент	99
Статья 66	Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту	101
Статья 67	Порядок изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства	103

Статья 68	Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	104
Статья 69	Отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	106
Глава 9	Градостроительные ограничения и особые условия использования территории города Качканара	107
Статья 70	Виды зон градостроительных ограничений	107
Статья 71	Зоны с особыми условиями использования территории города Качканара	108
Статья 72	Зоны действия опасных природных или техногенных процессов	108
Статья 73	Зоны действия публичных сервитутов	109
Статья 74	Зоны особо охраняемых территорий города Качканара	109
Глава 10	Заключительные положения	109
Статья 75	Действия настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правам	109
Статья 76	Использование и строительные изменения существующих объектов недвижимости, не соответствующих настоящим Правилам	110
Статья 77	Действие настоящих правил по отношению к градостроительной документации	111
Статья 78	Контроль за исполнением настоящих Правил	112
Часть II	Карта градостроительного зонирования территории города Качканара	
Часть III	Градостроительные регламенты	113
Глава 11	Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешённого использования недвижимости	113
Статья 79	Перечень и описание зон.	113
Статья 80	Градостроительные регламенты. Жилые зоны	115
Статья 81	Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны	135
Статья 82	Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры	142
Статья 83	Градостроительные регламенты. Коммунально-складские зоны	146
Статья 84	Градостроительные регламенты. Производственные зоны	150
Статья 85	Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения	156
Статья 86	Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения	157
Статья 87	Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения	160

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1. Общие положения

Правила землепользования и застройки города Качканар устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений и наряду с законодательными и иными нормативными и правовыми актами Российской Федерации, Субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления создают условия рационального использования территории города с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства территории, реализации программ жилищного строительства, производственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур и бережного природопользования.

Правила землепользования и застройки города Качканар (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, нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, Уставом Качканарского городского округа, генеральным планом г. Качканар, а также с учетом положений иных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Качканарского городского округа, охраны его окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

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;

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся

земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

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);

Береговая полоса - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, ширина которой устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса РФ, является территорией общего пользования;

Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, осуществление которых на земельных участках и в иных объектах недвижимости разрешено в силу указания этих видов в градостроительных регламентах (часть III настоящих Правил), при условии обязательного соблюдения требований, установленных настоящими Правилами, техническими регламентами, иными нормативными правовыми актами;

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, требующие прохождения специальных процедур, оговорённых ст. 39 Градостроительного кодекса РФ и ст. 65 настоящих Правил (условно разрешённые виды использования), которые особо указаны для каждой зоны в главе 7 настоящих Правил, как требующие прохождения процедуры общественных слушаний и получения разрешения на данный вид использования.

Водоохранная зона водных объектов – вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к акваториям рек, озёр, 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;

Градостроительная деятельность – деятельность, направленная на развитие территорий города, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, а так же всех видов строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, осуществляемых на территории города;

Градостроительная документация – документация территориального планирования (генеральный план города), градостроительного зонирования (настоящие Правила), документация по планировке территорий (проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы земельных участков);

Градостроительные ограничения – требования и факторы, ограничивающие градостроительную деятельность на конкретной территории города;

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

Градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, (в проекте межевания территории) или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, всех видах разрешенного использования земельного участка, границах зон действия публичных сервитутов, иных градостроительных ограничениях.

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;

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, обеспечивать от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществлять контроль на стадии выполнения и приемки работ;

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

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.

Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории, культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ;

Изменение объекта 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;

Инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и расположенных на них земельных участков, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, а так же для формирования государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий и информационных систем обеспечения градостроительной деятельности;

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

Коэффициент строительного использования земельного участка - отношение суммарной площади застройки всех (существующих и проектируемых) зданий, строений, сооружений на земельном участке (территории планировочного элемента) к площади этого земельного участка.

В случае кварталов индивидуальной жилой застройки (в зонах усадебной жилой застройки) за суммарную площадь застройки принимается суммарная площадь приусадебных земельных участков.

Суммарная площадь застройки зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

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;

Плотность застройки – отношение суммарной общей площади (суммы полезной площади всех этажей) всех зданий, строений, сооружений

на земельном участке, территории планировочного элемента, к площади этого участка, планировочного элемента.

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);

Киоск - одноэтажное сооружение, не являющееся объектом капитального строительства, предназначенное для мелкооптовой или розничной торговли, осуществляемой без доступа покупателей внутрь сооружения;

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;

Линейные объекты - транспортные и инженерно-технические коммуникации, в том числе железные дороги, автомобильные магистрали, улицы, дороги, проезды;

Малые архитектурные формы - небольшие объемные сооружения, имеющие, помимо декоративных функций, определенное утилитарное назначение. Монументально-декоративные: памятники, монументы, мемориалы, доски почета, флаштоки, указатели въезда в населенные пункты, входы в парки. Информационные: стенды, витрины, щиты. Защитные: автобусные и парковые павильоны, беседки, перголы, ограды, декоративные стенки. Коммунальные: декоративные бассейны, фонтаны, питьевые устройства, мостики пешеходные и кюветные, декоративные вазы, цветочницы, скамьи, урны, светильники, опоры освещения. Специальное оборудование и сооружения сезонного назначения: оборудование детских, спортивных, хозяйственных площадок;

Павильон - одноэтажное сооружение, не являющееся объектом капитального строительства, предназначенное для оптовой или розничной

торговли, с обслуживанием покупателей внутри помещения;

Многоквартирный жилой дом - жилой дом, квартиры которого имеют общие инженерные системы, выход на общие внеквартирные помещения (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 его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

Прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

Проектная документация – графические и текстовые материалы, определяющие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов капитального строительства, 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;

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 территориальному планированию, планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками;

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 предусмотрено

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, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

Реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения путём проведения строительных работ;

Собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

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);

Территориальные зоны - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

Территории общего пользования - отграничиваемая 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, установленном 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;

Статья 2. Правовой статус и сфера действия настоящих Правил

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации настоящие Правила вводят на территории города Качканара систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для: защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершённым строительством объектов и их последующего использования.

2. Настоящие Правила действуют на территории города Качканар.

В границах Качканарского городского округа, включая населённые пункты пос. Валериановск и пос. Именновский, входящие в состав округа, Правила действуют в части «Порядок применения Правил и внесения в них изменений» – до разработки и утверждения градостроительной документации, в том числе схем градостроительного зонирования этих населённых пунктов.

3. Настоящие правила применяются наряду с правовыми актами, техническими регламентами, нормативами, стандартами и иными обязательными требованиями, установленными уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надёжности сооружений, охраны памятников истории и культуры, окружающей природной среды, а так же с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Качканарского городского округа по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Положения настоящих правил обязательны для исполнения федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления

населённых пунктов, иных муниципальных образований, юридическими и физическими лицами.

5. Действие регламентов в составе настоящих правил не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) в границах территорий, занятых линейными объектами;

4) предоставленных для добычи полезных ископаемых;

5) особо охраняемых природных территорий.

Статья 3. Назначение и состав Правил

1. Назначение настоящих Правил регулирования землепользования и застройки, основанных на градостроительном зонировании, является:

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

2) создание условий для формирования земельных участков, их предоставления с применением процедуры торгов;

3) 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;

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

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

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

2. Настоящие Правила содержат:

- 1) общую часть (порядок применения настоящих правил и внесения в них изменений);
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Статья 4. Отношения, регулируемые настоящими Правилами

1. Настоящие Правила регулируют градостроительные отношения, возникающие на территории города Качканара:

- по территориальному планированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию;

- по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, а также по капитальному ремонту, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов (далее - отношения):

- проведению градостроительного зонирования территории городского округа 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;

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

- контролю над 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.

2. К градостроительным отношениям на территории округа применяется земельное, лесное, водное законодательство, законодательство об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иное законодательство Российской Федерации.

3. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Качканарского городского округа регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых в установленных на территории городского округа порядке 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 Качканарского городского округа 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 земельные 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, а так же иных входящих в состав таких домов объектов недвижимости, могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов, для формирования земельного участка в соответствии с ч.3 ст.16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»;

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

4. К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки относятся:

- возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, 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 права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности;

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

Статья 5. Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории города Качканар

1. На территории города Качканар регулирование землепользования и застройки территории осуществляется следующими органами:

1) представительным органом Качканарского городского округа - Думой Качканарского городского округа (далее - Дума КГО);

2) Главой Качканарского городского округа (далее - Глава КГО);

3) Администрацией Качканарского городского округа (далее - Администрация КГО), её структурным подразделением, уполномоченным в сфере градостроительства и архитектуры - отделом по архитектуре, градостроительству и земельным отношениям (далее - ОАГиЗО);

4) Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - Комиссия);

Деятельность Комиссии продолжается до введения в действие настоящих Правил. После введения в действие Правил, комиссия в том же составе обеспечивает их реализацию.

5) Комитетом по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа (далее - КУМИ).

2. Полномочия органов местного самоуправления городского округа в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются Уставом Качканарского городского округа в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Свердловской области.

3. Полномочия структурных подразделений Администрации КГО в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются Положением о соответствующих структурных подразделениях, утверждаемых Главой КГО.

Наличие в структуре Администрации КГО органа архитектуры и градостроительства является обязательным.

4. Порядок образования и деятельности, состав и полномочия Комиссии устанавливаются Положением о ней, утверждаемым Главой ГО.

Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц

в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.

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

2. Администрация КГО обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

1) публикации Правил и открытой продажи их копий;
2) помещения Правил в сети «Интернет»;
3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических (не имеющих грифа «секретно» или «для служебного пользования») и иных документов в ОАГиЗО, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в Качканарском городском округе;

4) предоставления ОАГиЗО физическим и юридическим лицам на платной основе выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

3. Граждане, их объединения и юридические лица имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в принятии решений по вопросам градостроительной деятельности, землепользования и застройки на территории округа в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

4. Участие граждан, их объединений и юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности осуществляется в следующих формах:

- 1) участие в собраниях (сходах) граждан;
- 2) участие в публичных слушаниях

Статья 7. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности.

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности, Уставом Качканарского городского округа, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Качканарского городского округа.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

- соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 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 права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие Администрацией КГО решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания проводятся Комиссией по ее инициативе или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания, а также согласование градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно-расположенных объектов недвижимости;
- специальные согласования - предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах;
- предложения об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, о внесении иных изменений в настоящие Правила.

4. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в настоящие Правила не проводятся в случае, если такие изменения связаны с отображением на карте градостроительного зонирования утверждённых уполномоченными государственными органами границ зон с особыми условиями использования территорий, а также включением в состав градостроительных регламентов установленных уполномоченными государственными органами градостроительных ограничений по требованиям использования объектов недвижимости в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 8. Порядок внесения изменений в настоящие Правила.

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления Качканарского городского округа, которое принимается

ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве субъекта Российской Федерации, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

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

- 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.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями представительного органа местного самоуправления Качканарского городского округа.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают:

- органы государственной власти; органы местного самоуправления Качканарского городского округа в лице Главы КГО, депутатов представительного органа местного самоуправления Качканарского городского округа;
- общественные организации;
- органы общественного самоуправления;
- правообладатели объектов недвижимости.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном частью 4 данной статьи.

4. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю Комиссии.

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

Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии, который в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении обращения, либо об отказе в рассмотрении обращения, с обоснованием причин и

информирует об этом заявителя.

В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные главой 7 настоящих Правил.

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

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Главе КГО, который не позднее 7 дней принимает решение, которое должно быть опубликовано в средствах массовой информации городского округа. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, Глава КГО направляет проект соответствующих предложений в Думу КГО.

5. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

6. Изменения в части II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения ОАГиЗО.

Статья 9. Ответственность за нарушение настоящих Правил.

За нарушение настоящих Правил, установленного порядка использования и охраны земель физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами.

Глава 2 Полномочия органов местного самоуправления Качканарского городского округа по регулированию землепользования и застройки.

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) Дума КГО;
- 2) Администрация КГО, её структурное подразделение, уполномоченное в сфере градостроительства и архитектуры - ОАГиЗО;
- 3) Глава КГО;
- 4) Комиссия;
- 5) КУМИ;
- 6) Орган муниципального земельного контроля или структурное подразделение Администрации КГО, уполномоченное осуществлять земельный контроль на территории городского округа.

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

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

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

Статья 10. Полномочия Думы КГО в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям Думы КГО в области землепользования и застройки относятся:

1) утверждение документов территориального планирования, внесения в них изменений;

2) принятие в пределах своей компетенции муниципальных нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, в том числе настоящих Правил, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель городского округа, внесения в них изменений;

3) утверждение генеральных планов городского округа и входящих в его состав населённых мест;

4) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

5) утверждение в соответствии с Федеральными законами порядка предоставления, использования и изъятия земельных участков по представлению Главы КГО, либо уполномоченного органа местного самоуправления;

6) утверждение схемы ценового зонирования территории городского округа и входящих в него населённых мест;

7) установление ставок земельного налога на использование муниципальных земель;

8) установление ставок арендной платы за аренду муниципальных

земель;

9) осуществление контроля над исполнением настоящих Правил, деятельностью муниципальных органов, уполномоченных в области землепользования и застройки, в пределах своей компетенции;

10) иные полномочия, отнесённые к компетенции Думы КГО Уставом Качканарского городского округа.

Статья 11. Полномочия Администрации КГО в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям Администрации КГО в области землепользования и застройки относятся:

1) осуществление земельного контроля за использованием земель городского округа;

2) выдача разрешений на установку рекламных конструкций на территории городского округа, аннулирование таких разрешений, выдача предписаний о демонтаже самовольно установленных;

3) ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории городского округа;

4) иные полномочия, отнесённые к компетенции Администрации КГО Уставом Качканарского городского округа (далее – КГО), решениями Думы КГО в соответствии с законодательством;

2. Администрации (Управления) населённых пунктов в составе КГО участвуют в регулировании землепользования и застройки в соответствии с Уставом КГО, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления КГО, а так же настоящими Правилами, по вопросам участия указанных Администраций (Управлений) в регулировании землепользования и застройки.

Статья 12. Полномочия Главы КГО в области землепользования и застройки.

К полномочиям Главы КГО в области землепользования и застройки относятся:

1. Принятие решений о подготовке проекта генерального плана КГО, проекта правил землепользования и застройки территории КГО, а так же о внесении изменений в эти документы.

2. Утверждение плана реализации генерального плана КГО.

3. Утверждение состава и порядка деятельности Комиссии.

4. Принятие решений о предоставлении разрешения (или об отказе в

предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения) на условно разрешённый вид использования земельного участка;

о предоставлении разрешения (или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения) на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. Принятие решения о разработке документации по планировке территории КГО;

установление порядка подготовки и утверждение документации по планировке территории КГО.

6. Утверждение местных нормативов градостроительного проектирования КГО.

7. Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, на ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории КГО.

8. Иные полномочия, отнесённые к компетенции Главы КГО Уставом КГО, решениями Думы КГО в соответствии с законодательством;

Статья 13. Полномочия ОАГиЗО в области землепользования и застройки.

1. Уполномоченным органом в сфере архитектуры и градостроительства Администрации КГО в области землепользования и застройки в соответствии с утверждённой структурой Администрации является ОАГиЗО.

2. К полномочиям ОАГиЗО в области землепользования и застройки относятся:

1) разработка проектов муниципальных нормативных правовых актов в области землепользования и застройки, архитектуры и градостроительства;

2) разработка и представление на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования КГО;

3) участие в разработке и реализации муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель, градостроительных разделов иных муниципальных целевых программ, планов социально-экономического развития КГО;

4) обеспечение разработки, рассмотрения, согласования и представление на утверждение в установленном порядке градостроительной и землеустроительной документации;

5) участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции, капитального ремонта;

6) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 20 настоящих Правил;

7) подготовка к выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

8) организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД), включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

9) ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

10) предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

11) подготовка для Главы КГО, Думы КГО, Комиссии, регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

12) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;

13) согласование решений о резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;

14) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об ОАГиЗО, Уставом КГО.

3. В целях обеспечения реализации своих полномочий, подготовки и реализации проектов в области архитектуры и градостроительства, землепользования, благоустройства и рекламы, ОАГиЗО в праве организовать работу Градостроительного совета при ОАГиЗО.

4. Градостроительный совет при ОАГиЗО является консультативным органом, осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением, утверждаемым руководителем ОАГиЗО. Председателем Градостроительного совета является руководитель ОАГиЗО, секретарем Градостроительного совета является служащий ОАГиЗО.

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

Совет подготавливает рекомендации руководителю органа местного самоуправления по вопросам:

- разработки и реализации градостроительной политики;
- согласования документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также проектной документации применительно к сооружениям и комплексам, возводимым с использованием средств бюджета органа местного самоуправления;
- внесения изменений в настоящие Правила;
- размещения объектов декоративно-монументального искусства на территориях общего пользования;
- проведения архитектурных конкурсов для объектов, финансируемых из бюджета органа местного самоуправления;
- иным вопросам, входящим в компетенцию руководителя органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

6. Положения об ОАГиЗО, Градостроительном совете при ОАГиЗО утверждаются постановлением Главы КГО.

Статья 14. Полномочия КУМИ в области землепользования и застройки

1. Уполномоченным органом в сфере управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами КГО в области землепользования и застройки является КУМИ.

2. Полномочия КУМИ в области землепользования и застройки определяются Положением о КУМИ.

3. Положение о КУМИ Думой КГО.

Статья 15. Полномочия Комиссии в области землепользования и застройки

1. Комиссия является постоянно действующим коллегиальным органом при главе городского округа и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления главы городского округа и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми Главой КГО.

2. К полномочиям Комиссии относятся:

- 1) организация деятельности по подготовке предложений о внесении изменений в Правила по процедурам согласно статьям 55, 58, 59 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;
- 2) рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие правила, вносимых физическими и юридическими лицами;
- 3) подготовка проекта решения Думы КГО о внесении изменений в настоящие Правила;
- 4) организация и проведение публичных слушаний по вопросам внесения изменений в настоящие Правила, иным вопросам землепользования и застройки;
- 5) подготовка Главе КГО заключений по результатам публичных слушаний, в том числе содержащих предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов Администрации КГО, касающихся вопросов землепользования и застройки;
- 6) рассмотрение заявлений на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 68 настоящих Правил;
- 7) рассмотрение заявлений об изменении видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 67 настоящих Правил;
- 8) иные полномочия, отнесённые к компетенции Комиссии нормативными правовыми актами Главы КГО.

3. Состав Комиссии и Положение о ней утверждаются постановлением Главы КГО.

Глава 3 Порядок подготовки документации по планировке территорий города Качканар органами местного самоуправления.

Статья 16. Назначение, виды и состав документации по планировке территории города Качканар.

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка документации по планировке территорий осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (территорий общего пользования, кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, предназначенных для размещения и строительства объектов капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для размещения и строительства линейных объектов.

2. Органы местного самоуправления КГО обеспечивают подготовку документации по планировке территории города на основании Генерального плана города, настоящих Правил.

3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются Главой КГО по представлению ОАГиЗО с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории.

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

Статья 17. Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории.

1. Решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания территорий города (далее при совместном упоминании для целей настоящей главы Правил - документация по планировке территории) принимается органами местного самоуправления КГО по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц.

2. Предложения физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории направляются в письменном виде в ОАГиЗО с указанием границ соответствующей территории, обоснованием необходимости выполнения планировки территории, характере предполагаемых действий по осуществлению строительных преобразований территории.

К предложениям о подготовке документации по планировке территории в целях обоснования потенциальных строительных намерений могут прилагаться графические материалы (чертежи, карты, схемы), технико-экономические обоснования.

3. Решение о подготовке документации по планировке территории города принимается Главой КГО путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание, действия ОАГиЗО по обеспечению подготовки документации.

4. Постановление Главы КГО о подготовке документации по планировке территории города подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия постановления и размещается на официальном сайте администрации КГО в

сети «Интернет».

5. В течение месяца со дня опубликования постановления Главы КГО о подготовке документации по планировке территории заинтересованные физические или юридические лица вправе представить в ОАГиЗО свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

6. ОАГиЗО в течение двух недель со дня окончания срока направления предложений заинтересованными лицами обобщает поступившие предложения, подготавливает и утверждает градостроительное задание на подготовку документации по планировке территории, содержащее требования к ее составу и содержанию, иные необходимые требования.

7. От имени Администрации КГО заказчиком на подготовку документации по планировке территории выступает ОАГиЗО.

8. Размещение заказа на подготовку документации по планировке территории осуществляется на конкурсной основе специально уполномоченным органом Администрации КГО во взаимодействии с ОАГиЗО в порядке, установленном федеральным законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

9. Исполнителем документации по планировке территории может быть любое юридическое или физическое лицо, соответствующее требованиям, предъявляемым законодательством к лицам, разрабатывающим градостроительную документацию, а также требованиям к участникам конкурса на право подготовки документации по планировке территории.

10. С победителем конкурса заключается договор на подготовку документации по планировке территории в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

11. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральным законодательством и региональным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления КГО.

12. ОАГиЗО оказывает содействие исполнителю документации по планировке территории в сборе и получении исходных данных для

проектирования, иной необходимой информации, контролирует процесс подготовки документации, рассматривает и согласовывает промежуточные этапы работ.

Статья 18. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории.

1. ОАГиЗО осуществляет приемку выполненных работ по договору на разработку документации по планировке территории и в течение тридцати дней со дня приемки:

1) осуществляет проверку подготовленной документации на соответствие:

-требованиям генерального плана города;

-настоящим Правилам;

-требованиям технических регламентов;

- требованиям градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий;

2) организует согласование документации с муниципальными и иными организациями, осуществляющими содержание и эксплуатацию сетей электро-, газо-, тепло- и водоснабжения, органами государственного противопожарного надзора, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны окружающей природной среды, охраны и использования объектов историко-культурного наследия, иными государственными и муниципальными органами.

Срок согласования - один месяц со дня получения проекта документации по планировке территории.

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и решением Думы КГО.

3. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации поселения в сети «Интернет».

4. ОАГиЗО не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляет Главе КГО подготовленную документацию

по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории.

5. Глава КГО по представлению ОАГиЗО, с учетом протокола публичных слушаний по проекту документации по планировке территории и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в ОАГиЗО на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

6. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте администрации поселения в сети «Интернет».

7. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

8. На основании утвержденной документации по планировке территории Дума КГО вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 19. Подготовка проектов межевания, выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, сооружений на застроенных территориях, не разделённых на земельные участки.

1. Решение о подготовке проекта межевания, выделения земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, сооружений принимается органами местного самоуправления КГО по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц.

2. Проект межевания, выделения земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, сооружений из состава неразделенных застроенных территорий выполняется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Порядок и процедуры подготовки проекта межевания, выделения участков многоквартирных домов, иных зданий, сооружений, в том числе по инициативе собственников определён в статье 17 настоящих Правил.

Статья 20. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков.

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

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

3. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется:

1) в составе проекта межевания территории - 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 виде отдельного документа - в случаях планирования строительства, реконструкции, капитального ремонта 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.

4. Градостроительные планы земельных участков в виде отдельного документа подготавливаются и утверждаются ОАГиЗО на основании заявлений заинтересованных физических или юридических лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка.

5. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в течение тридцати дней со дня поступления заявления, без взимания платы.

6. 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 информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- 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.

7. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;

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

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Статья 21. Размещение сведений об утверждённой документации по планировке территорий в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

1. Копии утвержденной документации по планировке территории города (проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы земельных участков) в течение семи дней со дня утверждения направляются в ОАГиЗО, осуществляющий ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

2. ОАГиЗО в течение четырнадцати дней со дня получения соответствующих копий размещает их в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности КГО.

Глава 4 Регулирование землепользования на территории города Качканара.

Статья 22. Основы землепользования на территории города Качканара

1. Земельные участки, расположенные на территории города, относятся к категории земель населённых пунктов, используются и охраняются как основа жизнедеятельности людей, при условии соблюдения прав и законных интересов населения КГО.

2. В соответствии с Федеральным законодательством земли государственной собственности на территории города подлежат разграничению на земли государственной собственности Российской Федерации, земли государственной собственности субъекта Российской Федерации и земли муниципальной собственности.

3. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются для строительства объектов капитального строительства, целей, не связанных со строительством и иных целей.

4. Предоставление земельных участков для указанных целей осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

5. 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 КГО, изложение которых может включаться в приложение к настоящим Правилам.

6. 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 входящих в состав такого дома объектов недвижимого имущества - пункт 1 статьи 44 настоящих Правил;

2) прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями) – пункт 2 статьи 44 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 44 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 территорий - пункт 4 статьи 44 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 3 статьи 44 настоящих Правил.

Статья 23. Общий порядок предоставления земельных участков из земель муниципальной собственности на территории КГО

1. Предоставление земельных участков из земель муниципальной собственности производится:

1) собственникам помещений жилого и нежилого назначения в многоквартирных домах прав общей долевой собственности на сформированные в порядке статьи 17 настоящих Правил земельные участки под многоквартирными домами;

2) юридическим и физическим лицам для строительства, реконструкции капитального ремонта.

2. Предоставление собственникам помещений жилого и нежилого назначения в многоквартирных домах прав общей долевой собственности на сформированные в порядке статьи 17 настоящих Правил земельные участки под многоквартирными домами, определяется жилищным и земельным законодательством.

Указанные права:

- предоставляются бесплатно – в случаях, когда площадь сформированных земельных участков не превышает минимальную площадь,

определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов;

- могут предоставляться бесплатно решениями Главы КГО, принимаемыми по рекомендации ОАГиЗО при утверждении градостроительных планов земельных участков - в случаях, когда площадь сформированных земельных участков превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, по причине невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

3. Предоставление земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности осуществляется без предварительного согласования места размещения объекта с применением процедуры торгов (конкурсов, аукционов) (далее - торги) в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством, генеральным планом города, настоящими Правилами, документацией по планировке территории города.

4. Торги не проводятся при предоставлении земельных участков для строительства объектов местного значения, размещение которых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации допускается с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд.

5. Торги могут проводиться по инициативе Администрации КГО либо на основании заявлений граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для строительства. Предоставление земельного участка для строительства объектов капитального строительства включает в себя следующие стадии:

- 1) формирование земельного участка;
- 2) принятие решения о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, публикация такого решения;
- 3) организация и проведение торгов;
- 4) подведение и оформление результатов торгов;
- 5) заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка;
- 6) государственная регистрация права собственности или аренды на земельный участок.

6. Земельный участок считается сформированным, если:

- 1) проведена градостроительная подготовка земельного участка,

результатом которой является градостроительный план земельного участка;

2) проведены землеустроительные работы по межеванию земельного участка и установлены его границы на местности;

3) проведены работы по постановке земельного участка на государственный кадастровый учет с выдачей кадастрового плана земельного участка.

7. Организация и проведение торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка осуществляется, в соответствии с Положением, утверждённым Думой КГО, специально уполномоченным органом Администрации КГО либо специализированной организацией, действующей на основании договора, заключенного с Администрацией КГО.

8. Результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов и победителем торгов в день проведения торгов. Протокол о результатах торгов составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю торгов, а второй остается у организатора торгов. В протоколе указываются сведения, предусмотренные действующим законодательством.

9. Протокол о результатах торгов является основанием для:

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

2) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

10. В случае если торги признаны не состоявшимися по причине поступления заявок менее чем от двух участников, организатор торгов заключает договор купли-продажи или аренды выставленного на торги земельного участка с единственным участником торгов по начальной цене торгов.

Статья 24. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе Администрации КГО

1. Администрация КГО в лице ОАГиЗО обладает правом инициативы проведения торгов по предоставлению земельных участков для строительства объектов капитального строительства.

2. Решение о проведении торгов по инициативе Администрации КГО принимается Главой КГО по представлению ОАГиЗО.

3. ОАГиЗО, в случае принятия Главой КГО решения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства объектов капитального строительства, во взаимодействии с иными уполномоченными структурными подразделениями Администрации КГО выполняет действия, предусмотренные пунктом 6 статьи 23 настоящих Правил.

Статья 25. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц

1. Физическое или юридическое лицо (далее - Заявитель), заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства объектов капитального строительства, обращаются с заявлением о предоставлении земельного участка (далее - заявление) на имя Главы КГО в ОАГиЗО.

К заявлению прилагаются технико-экономическое обоснование проекта строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, а также иные необходимые документы.

2. Заявление регистрируются в ОАГиЗО, который информирует Заявителя о порядке приобретения прав на земельный участок для строительства объектов капитального строительства.

3. ОАГиЗО в двухнедельный срок с момента поступления заявления готовит градостроительное заключение о соответствии или несоответствии намерений Заявителя по строительству объектов капитального строительства (далее - намерения) генеральному плану города, настоящим Правилам, документации по планировке территории, а также о возможности и условиях предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства.

4. В случае если намерения Заявителя соответствуют генеральному плану города, настоящим Правилам, документации по планировке территории, ОАГиЗО по поручению Главы КГО осуществляет необходимые в случае предоставления земельного участка с применением процедуры торгов действия.

5. В случае если намерения Заявителя не соответствуют утвержденной документации по планировке территории, но при этом не нарушают требований градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны, ОАГиЗО подготавливает от имени Главы КГО ответ, в котором Заявителю разъясняются:

- 1) содержание права на осуществление подготовки документации по планировке территории в соответствии с его намерениями;
- 2) процедуры согласования и утверждения документации по

планировке территории, в том числе процедура публичных слушаний установленные градостроительным законодательством;

3) порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства с применением процедуры торгов, при этом риск недостижения результата – получения сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, возлагается на Заявителя и носит форму коммерческого риска;

а так же то, что:

4) подготовка документации по планировке территории осуществляется за счет средств Заявителя;

6. Заявитель в случае согласия осуществлять подготовку документации по планировке территории на условиях, установленных действующим законодательством и указанных в пункте 5 настоящей статьи, в течение месяца с момента получения ответа должен направить об этом соответствующее письменное заявление в ОАГиЗО.

7. ОАГиЗО оказывает Заявителю содействие в пределах своих полномочий в сборе исходных данных, утверждения и согласования документации по планировке территории, ее рассмотрения на публичных слушаниях.

8. После утверждения документации по планировке территории ОАГиЗО или специально уполномоченный орган администрации поселения выполняет за счет Заявителя действия, предусмотренные подпунктами 1-5 пункта 5 статьи 23 настоящих Правил.

9. В случае, если Заявитель, по инициативе и за счет средств которого была осуществлена подготовка документации по планировке территории, не стал участником или победителем торгов, либо Администрация КГО отказалась от проведения торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных Администрации КГО победителем торгов или из средств бюджета поселения в случае отказа от проведения торгов. Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальными правовыми актами главы городского округа.

Статья 26. Публичные сервитуты.

1. Публичные сервитуты устанавливаются Администрацией КГО в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

2. Публичные сервитуты сохраняются в случае перехода прав на

земельный участок, обремененного сервитутом, к другому лицу.

3. Публичный сервитут может быть отменен в случае прекращения муниципальных (общественных) нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.

4. Публичные сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Статья 27. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд

1. Земельные участки на территории города, границы которых определены в генеральном плане города для размещения объектов капитального строительства местного значения резервируются для муниципальных нужд.

2. В соответствии с земельным законодательством Российской Федерации предоставление зарезервированных земельных участков в собственность граждан и юридических лиц не допускается.

3. Земельные участки, находящиеся в собственности физических или юридических лиц и зарезервированные для муниципальных нужд, а также объекты капитального строительства расположенные на указанных земельных участках, подлежат изъятию (в том числе путем выкупа) в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации

4. Решения о резервировании и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд принимаются Думой КГО.

Статья 28. Градостроительная оценка территории города Качканара

1. Градостроительная оценка территории - это комплексная, многофакторная оценка, результатом которой является зонирование территории по ее градостроительной ценности, условиям освоения территории.

2. Оценочное зонирование территории поселения производится на основе схемы зонирования, разработанной в составе генерального плана города и в структуре планировочной организации территории города, а также карты градостроительного зонирования настоящих Правил.

3. Схема оценочного зонирования устанавливает градостроительную ценность территорий города и применяется для определения всех видов земельных платежей.

4. Оценочные участки, устанавливаемые в рамках работ по государственной кадастровой оценке территории города должны соответствовать единой схеме оценочного зонирования территории города.

5. Схема оценочного зонирования территории включается в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности.

Статья 29. Платежи за землю на территории города Качканара

1. Использование земли на территории города Качканара является платным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

2. Ставки земельного налога, порядок и сроки его уплаты, льготы по налогу устанавливаются решением Думы КГО в соответствии с действующим налоговым законодательством.

3. При аренде земель, находящихся в муниципальной собственности, органы местного самоуправления КГО устанавливают базовые ставки арендной платы, поправочные коэффициенты к ним по видам использования земель и категориям арендаторов.

4. Размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы могут быть определены по результатам торгов по продаже права на заключение договора аренды земельных участков. В этом случае начальный размер арендной платы определяется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Статья 30. Обеспечение инвестиционной привлекательности территории города Качканара посредством дифференциации земельных платежей

1. Инвестиционная привлекательность территории города Качканара обеспечивается посредством дифференциации земельных платежей в зависимости от местоположения земельных участков и наличия объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

2. Комплексная дифференцированная система земельных платежей разрабатывается по заказу Администрации КГО на основе материалов экономического и градостроительного прогнозирования, в соответствии со

схемой зонирования генерального плана города, на основе градостроительной планировочной организации территории, исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

3. Комплексная дифференцированная система земельных платежей является инструментом, регулирующим градостроительные, земельные и имущественные отношения и предоставляет возможность установления налоговых ставок и арендных платежей в зависимости от:

- 1) градостроительной ценности используемого земельного участка;
- 2) установленной градостроительным планом максимальной плотности застройки;
- 3) соответствия разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства генеральному плану города и настоящим Правилам;
- 4) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 5) обременений земельных участков, установленных в муниципальных интересах, публичных и частных сервитутах;
- 6) вида права на земельный участок и объект капитального строительства;
- 7) использования земель общего пользования;
- 8) пользования поверхностными водными объектами (забор и накопление воды, водный транспорт, рекреационные цели, сброс сточных вод и т.д.);
- 9) оказания вредного воздействия на окружающую природную среду (выброс в атмосферу загрязняющих веществ; сброс загрязняющих веществ в поверхностные или подземные водные объекты; размещение отходов, производство шума, вибрации, радиационные и иные виды вредного воздействия);
- 10) использования подземного пространства (строительство и эксплуатация подземных сооружений, пользование недрами);
- 11) содержание и использование санитарно-защитных зон, охранных зон памятников природы, истории и культуры, других территорий, имеющих ограничения по использованию.

4. Комплексная дифференцированная система земельных платежей обеспечивает:

- 1) своевременное получение достоверной информации по налогооблагаемой базе конкретного налогоплательщика, объекта налогообложения;
- 2) выявление наиболее рационально и эффективно используемых территорий;
- 3) проведение анализа эффективности использования территории с целью формирования принципов градостроительной экономики;
- 4) разработку методов, ведущих к наиболее целесообразному

использованию территории, уменьшению налога конкретного налогоплательщика и увеличению суммарного сбора налогов с целью наполнения бюджета;

5) эффективный контроль и выявление всех без исключения нарушений налогового законодательства.

Статья 31. Земельный контроль

Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории города осуществляется органом муниципального земельного контроля или структурным подразделением Администрации КГО, уполномоченным осуществлять земельный контроль на территории КГО в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, определяемом постановлением Главы КГО.

Глава 5. Порядок осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

Статья 32. Основные принципы организации застройки территории города Качканара

1. Планировочная организация и застройка территории города должны отвечать требованиям создания жилой среды, соответствующей характеристикам города и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природного окружения.

2. Застройка территории города должна осуществляться в соответствии со схемой территориального планирования субъекта Российской Федерации, схемой территориального планирования КГО (генеральным планом городского округа), генеральным планом города, утвержденными проектами планировки, проектами межевания и градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами, а также действующими нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

3. При проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо соблюдать красные линии, иные линии регулирования застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией. Нарушение красных линий влечет за собой наступление ответственности в соответствии с действующим законодательством.

4. Изменения в документацию территориального планирования,

градостроительного зонирования, документацию по планировке территории города, в том числе изменение красных линий улиц, проездов, поперечных профилей улиц, изменения принятого функционального зонирования и основных композиционных принципов архитектурно-планировочных решений, вносятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, с проведением публичных слушаний.

5. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, линейных объектов и объектов благоустройства на территории города осуществляются на основании проектной документации, подготовленной, согласованной, прошедшей государственную экспертизу и утвержденной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами, а также на основании разрешения на строительство, выданного Главой КГО.

Виды объектов капитального строительства, при строительстве которых проектная документация может не подготавливаться, либо в отношении проектной документации которых государственная экспертиза не проводится, а также случаи, когда выдача разрешения на строительство не требуется, устанавливаются законодательством о градостроительной деятельности.

6. Расширение существующих промышленных предприятий, расположенных в территориальных зонах иного назначения, не допускается.

7. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды, вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия, при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

8. До начала строительства жилых домов и общественных зданий должны осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций.

9. Тип, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики застройки должны соответствовать требованиям градостроительного регламента зоны размещения объекта строительства и требованиям градостроительного плана земельного участка.

10. До обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта

капитального строительства в эксплуатацию застройщик (заказчик) обязан выполнить исполнительную съемку и передать её безвозмездно в ОАГиЗО.

11. Все объекты капитального строительства и градостроительные комплексы должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства (проезды, подходы, озеленение, наружное освещение и т.п.), исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами, введенными в эксплуатацию.

12. Объем и качество законченного строительством объекта, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

13. Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на застройщика либо лицо, осуществляющее ведение строительных работ.

Статья 33. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

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 со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним - пунктом 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 других);

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

Кроме того, не требуется 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 части II 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 таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение ОАГиЗО о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном муниципальным нормативным правовым актом.

Статья 34. Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Порядок проведения инженерных (топографо-геодезических и инженерно-геологических) изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

2. Инженерные изыскания проводятся юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями при наличии лицензии на право осуществления данных видов деятельности в соответствии с действующим законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с

законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

3. Регистрация начала выполнения топографо-геодезических работ проводится ОАГиЗО.

Надзор за выполнением топографо-геодезических и инженерно-геологических изысканий осуществляется геодезической службой ОАГиЗО.

4. Технический отчёт по инженерным изысканиям передается в геодезическую службу ОАГиЗО в полном объёме в электронном виде и на бумажных носителях, согласно Положению о государственном геодезическом надзоре за геодезической и картографической деятельностью, утверждённому Постановлением Российской Федерации от 28.03.2000 № 273.

Статья 35. Подготовка проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства

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

В соответствии с пунктом 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, реконструкции, капитальному ремонту зданий, строений, сооружений, их частей, а так же благоустройства их земельных участков.

На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством и указанных в пункте 11 статьи 37 настоящих Правил.

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 (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, 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. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание на проектирование, выдаваемое застройщиком (заказчиком) подрядчику на проектирование. Задание должно включать:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 20 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка (в том числе технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);

- результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

- иные определенные законодательством документы и материалы.

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

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

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

7. Технические условия подготавливаются:

- при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;
- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить строительство, реконструкцию принадлежащих им объектов.

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

Срок действия предоставленных технических условий и срок взимания платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, но 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.

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

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

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;

б) проект организации строительства объектов капитального строительства;

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

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;

9) 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);

10) проектно-сметная документация объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

11) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

11. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации. До установления Правительством Российской Федерации указанных состава и требований в состав проектной документации включается раздел «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций», порядок разработки и состав которого определяется нормативных техническим документом (СП 11-107-98).

12. Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации,

особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

13 . Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

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

14. 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 36. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации

1. Государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства, за исключением указанных в пункте 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проводится в соответствии с действующим законодательством, уполномоченным органом исполнительной власти Свердловской области или подведомственным ему государственным учреждением.

2. Проектная документация представляется на государственную экспертизу в объёме, необходимом для оценки проектных решений в части обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надёжности возводимых зданий и сооружений, соответствия утверждённой градостроительной документации и техническим регламентам.

3. Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

4. Утверждённая проектная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство.

Статья 37. Выдача разрешения на строительство

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

2. В границах города Качканара разрешение на строительство выдается Главой КГО по представлению ОАГиЗО.

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. 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 подъездов, 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 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 случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 69 настоящих Правил);

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

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

4. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в ОАГиЗО 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.

5. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи документов.

6. ОАГиЗО в течение десяти дней 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;

- подготавливает для выдачи Главой КГО разрешение на строительство либо отказ в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

7. По заявлению застройщика может быть выдано разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции, на основании приложенных к заявлению материалов, указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи.

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

9. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

10. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

11. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

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

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

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

5) иных случаях, если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в ОАГиЗО, или иной орган, выдавший разрешение на строительство, 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 десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят 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 права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

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

Статья 38. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (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 приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или 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.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, 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.

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

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

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и

порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 39. Строительство, возведение зданий, строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство

1. Лица, осуществляющие в установленных случаях строительство без разрешения на строительство:

1) обязаны соблюдать:

а) требования градостроительного законодательства, включая требования градостроительных регламентов, требования градостроительных планов земельных участков, в том числе определяющих минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями, иные требования;

б) требования технических регламентов, в том числе о соблюдении противопожарных требований, требований обеспечения конструктивной надёжности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей;

2) несут ответственность за несоблюдение указанных в пункте 1 настоящей части настоящей статьи требований.

2. К зданиям, строениям, сооружениям, строительство, возведение которых не требует выдачи разрешений на строительство, созданным с существенными нарушениями требований, установленных подпунктом 1 пункта 1 настоящей статьи, применяются положения статьи 222 гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях самовольного строительства.

Статья 40. Вынос осей зданий, сооружений на местности

1. ОАГиЗО после выдачи разрешения на строительство организует разбивку осей здания или разрешает проведение этих работ застройщику, а затем осуществляет приёмку работ, выполненных по договору с застройщиком лицензированной организацией.

2. Вынос в натуру осей зданий и сооружений закрепляется знаками согласно СНиП и сдаётся по акту установленной формы представителям строительной организации в присутствии заказчика.

3. Отсутствие представителей заказчика или строительной организации на строительной площадке в назначенный срок приёмки разбивочных работ влечёт за собой повторную разбивку за счёт заказчика.

4. Вынос в натуру трасс внутриплощадочных коммуникаций может

выполняться геодезической службой строительной организации.

5. Геодезические работы по выносу проектных осей в натуру следует выполнять только после предусмотренной проектной документацией расчистки территории, освобождения её от строений, подлежащих сносу, и вертикальной планировки.

Статья 41. Осуществление строительного контроля и строительного надзора

1. 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 9 настоящей статьи;

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 3 настоящей статьи.

2. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 1 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

В границах территории города Качканара государственный строительный надзор осуществляется:

- уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,
- уполномоченным органом исполнительной власти Свердловской области.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным

на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в абзаце 5 данного пункта настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

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

По результатам проведенной 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 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 может включаться в приложение к настоящим Правилам.

3. 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.

4. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или 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.

Строительный контроль проводится:

- за выполнением работ оказывающих влияние на безопасность объекта капитального строительства;

- в случае, когда в соответствии с технологией строительства, реконструкции. Капитального ремонта, контроль не может быть проведён после выполнения работ последующего технологического этапа.

5. Строительный контроль проводится 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 строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей 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, когда должны проводиться испытания таких конструкций.

По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

6. При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных 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.

Строительный контроль должен быть проведён повторно, с составлением соответствующих актов, в случаях:

- а) контроля за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других конструкций и участков сетей;

- б) контроля за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства, если в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта, контроль

за их выполнением не может быть проведён после выполнения работ последующего технологического этапа, которые должны быть начаты более чем через 6 месяцев со дня проведения соответствующего контроля.

7. 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, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

Статья 42. Выдача разрешений 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 с 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 случае 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, реконструированного объекта к этим сетям;

- иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

- проверяет качество строительства, реконструкции, капитального ремонта 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, испытаний 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 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 пунктом 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;

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

5. 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 пункте 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 пункте 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.

7. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных пунктом 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.

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

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

10. 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 документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

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

Статья 43. Контроль над осуществлением застройки на

территории Качканарского городского округа со стороны ОАГиЗО

1. ОАГиЗО и другие уполномоченные органы Администрации КГО в пределах своих полномочий осуществляют контроль над соблюдением органами местного самоуправления, иными субъектами градостроительных отношений положений и требований, содержащихся:

1) в соответствующих муниципальных нормативных правовых актах по вопросам градостроительной деятельности;

2) в документах территориального планирования, местных нормативах градостроительного проектирования, документации по планировке территории, настоящих Правилах, градостроительных регламентах.

2. Органы, указанные в пункте 1 данной статьи, в целях осуществления контрольных мероприятий вправе:

1) проводить проверки, в том числе выездные, по итогам которых составляется акт;

2) производить с согласия правообладателей наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости;

3) обращаться в государственные органы и органы местного самоуправления с заявлениями об отмене принятых незаконных решений, о приостановлении действия разрешений на строительство;

4) обращаться в суд с заявлением о сносе объектов капитального строительства, построенных с нарушением требований законодательства, технических регламентов, градостроительной документации;

5) направлять в установленном порядке материалы, свидетельствующие о нарушении законодательства в области градостроительной деятельности, для привлечения к административной ответственности должностных, физических и юридических лиц;

б) осуществлять иные полномочия по контролю, не противоречащие законодательству.

3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам органов, указанных в пункте 1 настоящей статьи, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Глава 6. Градостроительная подготовка земельных участков для строительства и реконструкции на территории КГО, не обеспеченной градостроительной документацией

Градостроительная подготовка земельных участков – деятельность по выделению для формирования земельных участков, осуществляемая

посредством подготовки документации по планировке соответствующей территории.

Статья 44. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель, не обеспеченных градостроительной документацией

К процедурам градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель, не обеспеченных градостроительной документацией относятся действия органов местного самоуправления КГО применительно к случаям:

1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, Администрации КГО - в порядке, определенном статьями 45, 46 настоящих Правил;

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

- для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, Администрации КГО – в порядке, определенном статьями 47, 48 настоящих Правил;

- для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, Администрации КГО - в порядке, определенном статьей 51 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 КГО - в порядке, определенном статьями 49, 50 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 52 настоящих Правил.

Статья 45. 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 КГО с соответствующим заявлением.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не

установлено правовым актом Администрации КГО.

В прилагаемых к заявлению материалах (декларация о намерениях):

- 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 градостроительного плана земельного участка, в соответствии с пунктом 17 статьи 46 Градостроительного кодекса РФ.

2. Заявление регистрируется в день его поступления и в течение десяти рабочих дней ОАГиЗО 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 информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

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

3. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, 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 пункте 4 настоящей статьи.

4. По результатам работ по подготовке исходной информации, подрядчик предоставляет заявителю (заказчику):

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:1000 или ином масштабе и границах, определенных ОАГиЗО;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах 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 и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории (состав информации определяет ОАГиЗО).

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

5. Заявитель (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, в соответствии с заключением ОАГиЗО, принятом в порядке, определенном пунктом 2 настоящей статьи.

Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта планировки или проекта межевания подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичного слушания, проводимого в порядке, определенном статьей 61 настоящих Правил.

6. По завершении действий, указанных в пункте 5 настоящей статьи, не позднее семи рабочих дней после дня публичного слушания ОАГиЗО подготавливает и направляет Главе КГО комплект документов, свидетельствующих о том, что градостроительный план земельного участка

подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц.

Состав комплекта:

- документация по планировке территории, включающая проект градостроительного плана земельного участка;
- заключение ОАГиЗО о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;
- материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии.

7. Глава КГО в течение семи рабочих дней после поступления от ОАГиЗО заключения и комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом органов местного самоуправления КГО, 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. В случае принятия решения об утверждении документации:

2) предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка проведение землеустроительных работ, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение тридцати дней, или иного срока, согласованного с заявителем;

3) решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов - аукциона, конкурса. В таком решении указывается также орган, уполномоченный на проведение торгов, сроки подготовки документов для проведения торгов, дата проведения торгов;

4) обязательство Администрации КГО возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов.

Дата проведения торгов назначается не позднее 60 дней со дня принятия указанного правового акта. В случае невыполнения сроков завершения действий согласно пункту 2, дата проведения торгов может быть изменена по согласованию с заявителем, путем внесения изменений в указанный правовой акт.

8. Уполномоченный орган Администрации КГО в соответствии с законодательством, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления КГО 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.

10. На основании протокола о результатах торгов уполномоченный орган Администрации КГО 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 КГО.

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

Статья 46. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе Администрации КГО

1. Администрация КГО в лице ОАГиЗО 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. ОАГиЗО организует, обеспечивает и осуществляет работы по градостроительной подготовке (выделению) земельных участков, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в рамках:

- проводимых на регулярной основе работ по формированию и ведению муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
- осуществляемых на основе утвержденного Главой КГО плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки городских территорий жилого и иного назначения.

3. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы:

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

- выполняются по договорам с физическими, 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.

4. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемому с победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории, является:

- решение ОАГиЗО 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 пунктом 4 статьи 45 настоящих Правил, передаваемые ОАГиЗО подрядчику по договору.

5. Подрядчик, по договору на выполнение работ по планировке территории:

- совместно с ОАГиЗО обеспечивает согласование документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, определенном законодательством и настоящими Правилами;

- передает заказчику работ по планировке территории, проект градостроительного плана земельного участка, документы, подтверждающие полученные согласования.

6. Руководитель ОАГиЗО (или уполномоченное им должностное лицо) в течение семи рабочих дней:

- подписывает акт приемки работ в случае соответствия содержания, объема и качества работ условиям договора;

- направляет Главе КГО комплект документов, содержащий:

1) проект планировки территории (корректурa ранее выполненного проекта планировки), включающий проект градостроительного плана (проекты градостроительных планов земельных участков в границах планировки территории);

2) заключение о результатах работ по планировке территории.

Заключение должно свидетельствовать о том, что проект планировки

территории и (или) проект градостроительного плана земельного участка подготовлен с соблюдением всех требований земельного законодательства и при этом не ущемляет прав третьих лиц, содержать ссылки на соответствующие документы;

3) предложение о проведении торгов земельного участка, о сроках подготовки документов для проведения торгов, об определении формы и даты проведения торгов,

7. Глава КГО в течение семи рабочих дней после поступления от ОАГиЗО указанного в пункте 6 настоящей статьи комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом городского округа, утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительные планы земельных участков в границах указанной территории) в составе такой документации, 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;

- о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов - аукциона, конкурса. В таком решении указывается также орган, уполномоченный на проведение торгов, сроки подготовки документов для проведения торгов, дата проведения торгов.

8. Уполномоченный орган администрации городского округа в соответствии с земельным законодательством, статьями 23, 24 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов;

- проведение торгов;

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

Статья 47. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенной территории для осуществления реконструкции по инициативе собственников недвижимости

1. Правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах

собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

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

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

ущемлении прав третьих лиц);

б) утверждения градостроительных планов земельных участков Главой КГО;

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

Статья 48. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенной территории для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющими объектами недвижимости на соответствующих территориях (по программам развития застроенных территорий)

1. Развитие (реконструкция) застроенных территорий осуществляется в соответствии со статьями 46.1, 46.2, 46.3 градостроительного кодекса РФ.

2. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем подготовки и представления 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 КГО округа могут проявлять 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 КГО может проявляться в форме:

- подготовки 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;

- организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;

- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

5. Инициатива органов местного самоуправления КГО по

реконструкции территорий может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с генеральным планом города, настоящими Правилами, принятыми комплексными долгосрочными программами социально-экономического развития территории.

Статья 49. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделённых на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке на незастроенных территориях земельных участков из состава государственных, муниципальных земель, их разделении на земельные участки меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельные участки территории, подают соответствующее заявление в Администрацию КГО.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено нормативным правовым актом КГО. В приложении к заявке (декларации о намерениях) указывается:

- месторасположение соответствующей территории, в том числе в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану города, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. Заявление регистрируется в день его поступления, и в течение 15 рабочих дней ОАГиЗО готовит и направляет заявителю заключение о соответствии инвестиционных намерений заявителя генеральному плану города, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих мотивированных решений:

- 1) отклонить заявление - по причине его несоответствия генеральному плану города, настоящим Правилам, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

- 2) поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и Администрацией КГО - об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для

его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

3. Соглашение, указанное в пункте 2 настоящей статьи:

- подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;

- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и Администрации КГО.

Срок действия соглашения определяется сроком действия обязательств заявителя и не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением Главы ГО, но не более чем до четырех месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить администрацию городского округа (ОАГиЗО):

- проект плана земельного участка с границами, определяемыми красными линиями, обозначающими границы вновь образуемого и предлагаемого для представления на аукционе земельного участка - планировочного элемента территории (квартала, микрорайона);

- проект границ земельного участка вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала, микрорайона), определяемых красными линиями, для проведения аукциона;

- комплект иных материалов и данных, предусмотренных статьями 30, 31 Земельного кодекса Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В соглашении указываются обязательства администрации городского округа перед заявителем (в случае выполнения в установленные сроки обязательств заявителя):

- выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);

- обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- не допускать действия со стороны администрации городского округа, а также неправомочные действия со стороны иных лиц, которые могут воспрепятствовать реализации соглашения;

- компенсировать затраты заявителя на градостроительную подготовку земельного участка – в случае, если заявитель не стал участником аукциона или победителем аукциона.

4. подготовленный в соответствии с соглашением комплект материалов и данных заявитель направляет в ОАГиЗО.

После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия, ОАГиЗО, как уполномоченный орган администрации городского округа, направляет заключение Главе КГО и проект соответствующего правового акта.

Глава КГО в течение 10 дней со дня поступления от ОАГиЗО указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом, принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении плана земельного участка, намеченного для освоения, с обозначением красных линий, являющихся границами такого земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;
- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному земельному участку, государственном кадастровом учете сформированного земельного участка;
- о назначении уполномоченного органа администрации городского округа по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;
- о дате проведения аукциона.

5. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

6. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет:

- действия по подготовке проекта межевания земельного участка с выделением из его состава земельных участков общего пользования, земельных участков для строительства соответствующих объектов, а также действия по подготовке в составе проекта межевания градостроительных планов земельных участков;
- действия по подготовке на основе утвержденных градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства объектов в пределах определенных проектом межевания земельных участков;
- иные действия, предусмотренные законодательством в случаях комплексного освоения территории и осуществления строительства.

Статья 50. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделённых на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе Администрации КГО

1. Администрация КГО 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 жилищного строительства - в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей ОАГиЗО, а так же в ответ на инициативу заявителей, предъявленную и реализуемую в порядке статьи 17 настоящих Правил;

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

а) подготавливать 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) подготавливать комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения указанных аукционов;

в) 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 подпунктами 2, 3 пункта 6 статьи 23 настоящих Правил.

Статья 51. 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

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков зданий, сооружений 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 17 настоящих Правил;

- Администрации КГО, 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 17 настоящих Правил;

- собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, сооружениях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из неразделенной территории посредством градостроительной подготовки земельные участки для использования расположенных на них зданий, сооружений в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 4 данной статьи настоящих Правил.

2. 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 зданий, сооружений, могут обеспечивать подготовку для утверждения Главой КГО проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

- по инициативе собственника, собственников помещений в зданиях, сооружениях самостоятельно - если иное не определено законодательством;

- физическими и юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником, собственниками помещений в зданиях, сооружениях.

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

- сохранение характера фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

- соблюдение минимальных (оптимальных) размеров земельных участков, определяемых в соответствии с ранее выполненными генеральными планами объектов, 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 1998г. № 59, иные документы;

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

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

4. 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.

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

1) ОАГиЗО - 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;

2) правообладателями смежно-расположенных земельных участков,

иных объектов недвижимости.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке статьи 61 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, прокладки инженерных сетей для установления публичных сервитутов.

6. Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания, а также документы проведенных согласований направляются Главе КГО, который в течение 10 рабочих дней принимает одно из двух решений:

- об утверждении градостроительного плана земельного участка;
- об отказе в утверждении градостроительного плана земельного участка с обоснованием причин (в случае отсутствия согласований указанных в пункте 5 данной статьи или не соответствия градостроительного плана форме, утверждённой правительством Российской Федерации).

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

- заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;
- заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение.

7. Утвержденный градостроительный план земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством:

- землеустроительных работ;
- вынесения в натуру границ земельных участков, в том числе возведения ограждений земельного участка - если такие действия не запрещены техническими регламентами, решением Главы КГО об утверждении градостроительного плана земельного участка и в порядке, определенном в соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органа местного самоуправления КГО.

8. В целях реализации права выделения земельного участка посредством градостроительной подготовки из состава неразделенной

территории для использования расположенного на нем здания, сооружения, один или несколько собственников помещений жилого, нежилого назначения в этом здании могут направить соответствующее заявление в Администрацию КГО.

Заявление регистрируется в день его поступления, и в течение 7 рабочих дней со дня поступления заявления ОАГиЗО направляет заявителю предложение самостоятельно обеспечить (в порядке, определенном пунктом 4 настоящей статьи) подготовку проекта межевания квартала и в его составе проекта градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного здания, в том числе, путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, обладающими в соответствии с законодательством, правом выполнять указанные работы.

В случае если на территорию планировочного элемента, в границах которого расположен земельный участок, выполнен проект межевания, ОАГиЗО в течение 15 рабочих дней готовит проект градостроительного плана.

Подготовленный проект градостроительного плана земельного участка подлежит согласованию и утверждению Главой КГО в порядке, определенном пунктом 4 настоящей статьи.

Статья 52. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам в аренду для возведения временных объектов, предназначенных для обслуживания населения

1. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, на территориях общего пользования могут размещаться: временные сооружения для торговли и обслуживания населения (киоски, павильоны, общественные туалеты, рекламные установки), а так же инженерные сети и оборудование.

2. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам обладает ОАГиЗО - применительно к территориям общего пользования городского значения.

3. 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 КГО.

Отнесение территорий общего пользования к территориям общего пользования городского, районного и т.д. значения осуществляется посредством нормативного правового акта, утверждаемого Главой КГО.

4. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего

пользования на основании градостроительных планов земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам только в аренду, для размещения временных сооружений - на конкурсах.

Статья 53. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры обладает ОАГиЗО.

2. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования на основании градостроительных планов земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам для строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры только в аренду на время строительства.

Статья 54. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции

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 (статья 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации) и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

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

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается ОАГиЗО, 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:

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

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

Технические условия по заявкам лиц, указанных в пункте «б», предоставляются, если законодательством не определено иное.

4. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством и настоящими Правилами решением главы Качканарского городского округа.

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

Инициатива подачи предложений, направляемых в ОАГиЗО, 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, которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Лица, указанные в подпунктах 1, 2 данного пункта настоящей статьи, вместе с документами по планировке территории направляют в ОАГиЗО обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

ОАГиЗО в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает (самостоятельно или с привлечением экспертов) и направляет заявителю

заключение, в котором:

- 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 планировочных, строительных ограничений на смежно-расположенные земельные участки).

В случае направления положительного заключения:

- лица, указанные в пункте 1) данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении ОАГиЗО рекомендации при подготовке проектной документации;

- ОАГиЗО проверяет соответствие подготовленной проектной документации указанным рекомендациям при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

- лица, указанные в подпункте 2 данного пункта настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении ОАГиЗО рекомендации при подготовке пакета документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в подпунктах 1, 2 данного пункта настоящей статьи и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, имеют право оспорить заключение ОАГиЗО в судебном порядке.

5. 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;

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

6. 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, либо имеющие намерения строительства объектов недвижимости, требующие

инженерно-технического обеспечения, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, если законодательством не установлено иное.

7. Порядок предоставления технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения определяется Правительством Российской Федерации Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерного обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения».

8. Лица, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в Администрацию КГО об обеспечении предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

В порядке и сроки, определенном нормативным правовым актом, указанным в пункте 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.

Глава 7. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории города Качканара

Статья 55. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Настоящими Правилами устанавливается порядок организации и

проведения в городе Качканаре публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки:

1) по проекту решения Думы КГО о внесении изменений в настоящие Правила;

2) по предоставлению разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

3) по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения Главы КГО.

2. Публичные слушания проводятся в целях обсуждения муниципальных правовых актов в области градостроительной деятельности, привлечения населения к участию в принятии градостроительных решений, предупреждения нарушений прав и законных интересов граждан, соблюдению прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учёта предложений и замечаний жителей города в процессе принятия градостроительных решений.

3. Нормативно-правовую основу проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», иные федеральные, областные законы Устав КГО, иные муниципальные правовые акты, настоящие Правила.

4. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления КГО.

5. Публичные слушания проводятся Комиссией по ее инициативе или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц.

6. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счёт средств местного бюджета КГО, за исключением случаев проведения публичных слушаний по вопросам разрешения на условно разрешённый вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

Статья 56. Принятие решений о проведении публичных слушаний.

1. Решение о проведении публичных слушаний принимается главой ГО в форме постановления.
2. В постановлении Главы КГО о проведении публичных слушаний указываются:
 - 1) наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;
 - 2) сроки и порядок проведения публичных слушаний;
 - 3) место проведения публичных слушаний;
 - 4) иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

Статья 57. Сроки проведения публичных слушаний

1. Публичные слушания по проекту решения органа местного самоуправления о внесении изменений в настоящие Правила проводятся в течение двух месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта.

2. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в течение одного месяца со дня оповещения жителей города о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

3. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения Администрации КГО, проводятся в течение одного месяца со дня оповещения жителей города о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Статья 58. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний

1. Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний. Комиссия:
 - 1) определяет перечень конкретных вопросов, выносимых на обсуждение по теме публичных слушаний;
 - 2) обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в средствах городских массовой информации и размещает на официальном сайте Администрации КГО;
 - 3) организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проектов документов, выносимых на публичные слушания, выступления

представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению;

4) определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение.

Эксперт публичных слушаний – лицо, предоставившее в письменном виде заключение по вопросам, выносимым на публичные слушания, и принимающее участие в прениях для их аргументации;

5) содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в предоставлении информации на публичные слушания;

6) организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на обсуждение;

7) назначает ведущего и секретаря публичных слушаний;

8) оповещает население города и средства массовой информации об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, не позднее 7 дней до даты проведения, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия, земельных участков и объектов капитального строительства путём выкупа, резервирования для обеспечения реализации муниципальных и государственных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящем публичном слушании;

9) определяет место и время проведения публичных слушаний с учётом количества экспертов и возможности свободного доступа для жителей города, представителей органов местного самоуправления и других заинтересованных лиц;

10) организует регистрацию участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний;

11) осуществляет иные полномочия.

Статья 59. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие правила

1. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией по решению Главы КГО.

2. После завершения публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила Комиссия, с учётом результатов слушаний,

обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила и представляет соответствующий проект Главе КГО. Глава КГО принимает решение о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Думу КГО.

Обязательным приложением к проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Статья 60. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет заявление о проведении публичных слушаний в Комиссию.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение. В случае если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого воздействия.

3. Комиссия направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с таким земельным участком, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение.

Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекте, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них определяется в соответствии с настоящей главой.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе КГО.

6. На основании рекомендаций Комиссии Глава КГО в течение трёх дней - со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, в течение семи дней - в отношении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении.

Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте Администрации КГО в сети «Интернет».

Статья 61. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории

1. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся Комиссией по решению Главы КГО.

2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями настоящей главы.

3. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний, Комиссия направляет Главе КГО подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и подготовленное заключение о результатах публичных слушаний.

4. Глава КГО с учётом результатов публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или отклонении такой документации и направлении её на доработку.

Глава 8 Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории города Качканара

Статья 62. Планировочная организация территории города Качканара

1. Планировочное зонирование выполняется на основе планировочной структуры территории города, определённой решениями генерального плана города и включает в себя следующие территориальные элементы:

- 1) город;
- 2) планировочный район;
- 3) планировочный микрорайон;
- 4) планировочный квартал;
- 5) земельно-имущественный комплекс;
- 6) сформированный земельный участок или имущественный комплекс.

2. Граница территории города Качканара (Городская черта) утверждается в составе документов территориального планирования КГО (Генеральный план городского округа).

3. Планировочный район включает в себя территории, границы которых определены красными линиями магистральных улиц и дорог городского значения, границами крупных промышленных территорий.

4. Планировочный микрорайон включает в себя междумагистральные территории или территории с явно выраженным определённым функциональным назначением, границы которых определены красными линиями улиц и дорог городского и районного значения. При определении границ планировочных микрорайонов на незастроенных территориях учитываются положения генерального плана города.

5. Планировочный квартал – основной модульный элемент градостроительного планировочного зонирования, включает в себя территории, ограниченные жилыми улицами, границами земельных участков и другими обоснованными границами.

6. Планировочный земельно-имущественный комплекс формируется на территориях кварталов в тех случаях, когда несколько сформированных земельных участков объединены в границы одного земельного участка, обеспечивающего их нормальное функционирование и предназначенного для совместного использования владельцами объектов капитального строительства, расположенных на этом участке.

Земельно-имущественные комплексы формируются, как правило, на территориях жилых кварталов многоэтажной застройки, строительство которых осуществлялось по комплексным проектам, предусматривающим благоустройство дворовых территорий с учётом обслуживания нескольких жилых домов.

7. С целью формирования информационной системы обеспечения градостроительной деятельности определено кодовое обозначение каждого планировочного элемента:

- 1) 01 – код планировочного района (от 01 до 10);
- 2) 01 - код планировочного микрорайона (от 01 до 15 и более);
- 3) 01 - код планировочного квартала (от 01 до 50 и более);
- 4) 01 - код планировочного земельно-имущественного комплекса (от 01 до 10);
- 5) 001 – код сформированного земельного участка или имущественного комплекса (от 001 до 090 и более).

8. При формировании планировочной структуры границы всех планировочных элементов должны проходить по красным линиям или другим линиям градостроительного регулирования. В случае, если такие линии не утверждены, допускается установление условной границы. После утверждения соответствующей линии градостроительного регулирования граница планировочного элемента должна быть уточнена.

Статья 63. Виды и границы территориальных зон, установленные настоящими Правилами

Виды территориальных зон должны учитывать местные особенности территории города.

На карте градостроительного зонирования обозначены следующие территориальные зоны:

- 1) жилые зоны;
- 2) общественно-деловые зоны;
- 3) производственные зоны;
- 4) зоны инженерной инфраструктуры;
- 5) зоны транспортной инфраструктуры;
- 6) рекреационные зоны;
- 7) зоны сельскохозяйственного использования;
- 8) зоны специального назначения;
- 9) зоны акваторий.

Статья 64. Линии градостроительного регулирования

1. Линии градостроительного регулирования устанавливаются

проектами планировки и межевания территории, проектами санитарно-защитных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры и т.п.

2. На территории города Качканара действуют следующие линии градостроительного регулирования:

- 1) красные линии;
- 2) линии регулирования застройки;
- 3) границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;
- 4) границы зон охраняемого природного ландшафта.

3. Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утверждённая (и зарегистрированная в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности) документация по планировке территории.

4. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения после утверждения в установленном законодательством и настоящими Правилами порядке документации по планировке территории (и регистрации их в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности).

5. ОАГиЗО обеспечивает нанесение всех действующих линий градостроительного регулирования на топографические планы М 1:500 и выдачу заинтересованным юридическим и физическим лицам топографических планов, содержащих полную информацию обо всех действующих на запрашиваемой территории линиях градостроительного регулирования.

Статья 65. Градостроительный регламент

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план города Качканар, документацией о планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов. Градостроительные регламенты 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.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых генеральным планом города;

4) видов территориальных зон;

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

3. Градостроительные регламенты определяют основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства и распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- состоящих в едином государственном реестре объектов культурного наследия недвижимых объектов культурного наследия и вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования), согласно законодательству об объектах культурного наследия;

- в границах особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования, согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях;

- в границах территорий общего пользования;

- транспортных и инженерно-технические коммуникаций, в том числе железных дорог, автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением;

- предоставленных для добычи полезных ископаемых.

5. Структура градостроительных регламентов состоит из:

1) видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) параметров разрешённого использования – предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и объектов капитального строительства;

3) ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

6. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов

капитального строительства включают в себя:

1) основные виды разрешённого использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству;

2) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и только совместно с ними;

Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются их правообладателями, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласований, из нескольких видов разрешённого использования, предусмотренных в градостроительном регламенте для данной территориальной зоны

3) условно разрешённый вид использования – исключение из общего правила, вид использования, не предусмотренный градостроительными регламентами для данной территориальной зоны или подзоны, или предусмотренный в виде ограниченного списка возможных, при получения соответствующих разрешений, в порядке, прописанном в статье 68 настоящих Правил.

Разрешение на условно разрешённый вид использования выдаётся органом местного самоуправления КГО, на основании заключения о результатах публичных слушаний, одновременно в настоящие Правила вносятся изменения с включением в состав видов разрешённого использования объектов недвижимости градостроительного регламента условно разрешённого вида.

Если вид использования включён в градостроительный регламент настоящих ПЗЗ как условно разрешённый, то после утверждения ПЗЗ на публичных слушаниях, Глава КГО может выдать Разрешение на этот вид на основании результатов этих слушаний.

7. Объекты благоустройства, линейные объекты всегда являются разрешёнными видами использования для всех территориальных зон.

8. Виды использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещёнными.

Статья 66. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту

1. Земельные участки или объекты капитального строительства являются несоответствующими установленным градостроительным

регламентам в следующих случаях:

1) если виды их разрешённого использования (основные, условно разрешённые или вспомогательные) не соответствуют градостроительному регламенту;

2) если их предельные размеры и предельные параметры не соответствуют градостроительному регламенту.

2. Использование объектов недвижимости, указанные в пункте 1 настоящей статьи, может осуществляться без установления срока приведения их в соответствие градостроительным регламентам, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, затрудняет возможность реализации документов территориального планирования.

3. Объекты недвижимости, не соответствующие градостроительным регламентам по указанным в пункте 1 настоящей статьи размерам и параметрам, поддерживаются и ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов требованиям градостроительных регламентов.

4. Реконструкция указанных в пункте 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие градостроительным регламентам или путём уменьшения их несоответствия градостроительным регламентам, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции.

5. Строительство новых объектов капитального строительства, прочно связанных с указанными в пункте 1 настоящей статьи земельными участками, может осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами.

6. Изменением видов разрешённого использования указанных в пункте 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных градостроительными регламентами.

7. Запрещается изменение одного вида не соответствующего утверждённому градостроительным регламентам использования объектов недвижимости на другой вид не соответствующего использования.

8. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше

установленных градостроительными регламентами минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых не благоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от установленных предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

9. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленным градостроительным регламентам, если оно не представляет опасности для жизни и здоровья человека, для окружающей среды и объектов культурного наследия, должно быть направлено на постепенное приведение в соответствие их фактического использования с установленными градостроительными регламентами.

10. В целях побуждения правообладателей объектов недвижимости, указанных в пункте 1 настоящей статьи, к приведению использования таких объектов в соответствие утверждённым градостроительным регламентам, Думой КГО могут устанавливаться максимальные ставки земельного налога, арендной платы за землю, здания, строения и сооружения, применяться иные меры, не противоречащие действующему законодательству.

11. В случае если использование указанных в пункте 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, затрудняет возможность реализации документов территориального планирования, в соответствии с федеральным законодательством может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 67. Порядок изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение одного вида разрешённого использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом, при условии соблюдения технических регламентов.

2. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельного участка и объекта капитального строительства, расположенных на землях, на которые действия установленных градостроительных регламентов не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральным законодательством.

Решения об изменении одного вида условно разрешенного использования земельных участков на другой условно разрешённый, принимаются на основании настоящих Правил, если оба этих вида разрешённого использования приняты в градостроительных регламентах настоящих Правил для соответствующей зоны.

Статья 68. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка

или объекта капитального строительства, направляет соответствующее заявление в Комиссию.

2. В течение трёх дней со дня поступления в Комиссию, копия такого заявления направляется в ОАГиЗО для подготовки заключения о соответствии предполагаемого вида использования земельного участка или объекта капитального строительства техническим регламентам, требованиям законодательства, нормативно-правовым актам органов местного самоуправления КГО в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в месячный срок со дня поступления копии заявления и направляется в Комиссию.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном градостроительным законодательством, Уставом КГО, настоящими Правилами.

4. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в местных средствах массовой информации и размещается на официальном сайте Администрации КГО в сети «Интернет».

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, Комиссия, с учётом заключения ОАГиЗО, готовит рекомендации о предоставлении или об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, с указанием причин принятого решения и направляет их главе городского округа.

6. На основании указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций, глава городского округа, в течение трёх дней со дня их поступления, принимает решение о предоставлении или об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства с указанием причин принятого решения. Указанное решение подлежит опубликованию в местных средствах массовой информации и размещается на официальном сайте Администрации КГО в сети «Интернет».

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

Статья 69. Отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

3. Лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет соответствующее заявление в Комиссию.

4. В течение трёх дней со дня поступления в Комиссию, копия такого заявления направляется в ОАГиЗО для подготовки заключения о соответствии предполагаемого отклонения техническим регламентам, требованиям законодательства, нормативно-правовым актам органов местного самоуправления КГО в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в месячный срок со дня поступления копии заявления и направляется в Комиссию.

5. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном градостроительным законодательством, Уставом КГО, настоящими Правилами.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, Комиссия, с учётом заключения ОАГиЗО, готовит рекомендации о предоставлении или об отказе в предоставлении

такого разрешения, с указанием причин принятого решения и направляет их главе городского округа.

7. На основании указанных в пункте 6 настоящей статьи рекомендаций, глава городского округа, в течение семи дней со дня их поступления, принимает решение о предоставлении или об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, с указанием причин принятого решения.

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

Глава 9 Градостроительные ограничения и особые условия использования территории КГО

Статья 70. Виды зон градостроительных ограничений.

1. На карте градостроительного зонирования в составе настоящих Правил отображаются границы зон действия градостроительных ограничений, установленные в соответствии с действующим законодательством, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления КГО, действующей на территории КГО градостроительной документацией.

2. Видами зон действия градостроительных ограничений являются:

1) зоны с особыми условиями использования территорий (санитарно-защитные, водоохранные, зоны охраны объектов культурного наследия и т.п.);

2) зоны действия опасных природных или техногенных процессов (затопление, нарушенные территории, неблагоприятные геологические, гидрогеологические, атмосферные и другие процессы – сейсмика, оползни, карсты, эрозия повышенный радиационный фон и т.п.);

3) зоны действия публичных сервитутов;

4) зоны особо охраняемых территорий города;

5) территории с установленным сроком освоения при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

3. Зоны с особыми условиями использования территории могут не совпадать с границами, а накладываться на территориальные зоны различных

видов.

4. Градостроительные ограничения устанавливают дополнительные, относительно градостроительных регламентов настоящих Правил требования по использованию земельных участков и объектов капитального строительства в границах соответствующих зон, обязательные для соблюдения и исполнения всеми субъектами градостроительной деятельности.

5. В случае установления градостроительных ограничений в границах установленных территориальных зон, виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне действия ограничений определяются с учётом действий градостроительных регламентов и градостроительных ограничений.

6. Конкретные градостроительные обременения, связанные с установлением границ зон действия градостроительных ограничений, фиксируются в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны в разделе «Особые условия реализации регламента».

Статья 71. Зоны с особыми условиями использования территории города Качканара

1. На карте градостроительного зонирования настоящих Правил отображаются границы следующих зон с особыми условиями использования территории:

- 1) санитарно-защитные;
- 2) водоохранные;
- 3) охраны источников питьевого водоснабжения;
- 4) охранные зоны:
 - а) электрических сетей
 - б) линий и сооружений связи;
 - в) магистральных трубопроводов;
 - г) систем газоснабжения;
 - д) гидрометеорологических станций
 - е) геодезических пунктов;
 - ж) территорий объектов различных видов транспорта;
 - з) железных дорог;
 - и) автомобильных дорог.

Статья 72. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов

1. Виды зон действия опасных природных или техногенных процессов на территории города Качканара должны быть конкретизированы

в процессе более глубокого изучения состояния и проблем развития территории, завершения работ по корректировке генерального плана города.

Статья 73. Зоны действия публичных сервитутов

1. Ограничения прав на землю (сервитут) устанавливаются правовыми и нормативными актами органов государственной власти и местного самоуправления КГО и подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории города и указываются в градостроительных планах земельных участков.

Статья 74. Зоны особо охраняемых территорий Качканарского городского округа

1. К таким зонам относятся территории, требующие особой охраны и повышенных требований (ограничений) при их градостроительном использовании (территории памятников истории, культуры, территории центра города, его исторической части, природные и иные территории, выявляемые в процессе изучения территории города и градостроительного зонирования).

Глава 10 Заключительные положения

Статья 75. Действия настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты Качканарского городского округа 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:

1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в

санитарно-защитных зонах и водоохраных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота, этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных градостроительным регламентом применительно к соответствующим зонам.

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

5. Правовым актом Главы КГО 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) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, в том числе значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 76. Использование и строительные изменения существующих объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 75, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

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

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

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 пункта 3 статьи 75 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими,

санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

4. Указанные в подпункте 3 пункта 3 статьи 75 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.

Статья 77. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной документации

1. После введения в действие настоящих Правил Администрация КГО, по представлению соответствующих заключений ОАГиЗО, Комиссии могут принимать решения о:

- подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план КГО с учетом и в развитие настоящих Правил;

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

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

Статья 78. Контроль над исполнением настоящих Правил

1. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с

законодательством Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 11. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости

Статья 79. Перечень и описание зон.

Перечень зон, выделенных на схеме градостроительного зонирования:

Ж - Жилые зоны

1. Ж-1 – Зона жилых домов усадебного типа с участками
2. Ж-1А – Зона жилых домов усадебного типа с участками 1
3. Ж-1Б – Зона жилых домов усадебного типа с участками 2
4. Ж-2 – Зона малоэтажных многоквартирных жилых домов
5. Ж-2А – Зона малоэтажных жилых домов блокированного типа
6. Ж-3 – Зона смешанной застройки малоэтажной и среднеэтажной
7. Ж-4 – Зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов
8. Ж-5 – Зона смешанной застройки среднеэтажной и многоэтажной
9. Ж-6 – Зона многоэтажных многоквартирных жилых домов
10. Ж-7 – Зона смешанной застройки разной этажности

ОД – Общественно-деловые зоны

11. ОДК – Общественно-деловая зона комплексная
12. ОД-1 – Зона административных комплексов
13. ОД-2 – Зона торговых комплексов
14. ОД-3 – Зона культурно-развлекательных комплексов
15. ОД-4 – Зона лечебно-оздоровительных комплексов
16. ОД-5 – Зона спортивных комплексов
17. ОД-6 – Зона учебных комплексов
18. ОД-7 – Зона культовых религиозных комплексов

ИТ – Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

19. ИТ-1 – Зона вокзалов и автостанций
20. ИТ-2 – Зона головных объектов инженерной инфраструктуры
21. ИТ-3 – Зона линейных объектов инженерной инфраструктуры
22. ИТ-4 – Зона инфраструктуры автомобильного транспорта
23. ИТ-5 – Зона инфраструктуры железнодорожного транспорта
24. ИТ-6 – Зона линейных объектов железнодорожного транспорта
25. ИТ-7 – Зона обслуживания и хранения транспорта
26. ИТ-8 – Зона объектов воздушного транспорта

КС – Коммунально-складские зоны

27. КС-1 – Коммунально-складская зона 1-го класса
28. КС-2 – Коммунально-складская зона 2-го класса
29. КС-3 – Коммунально-складская зона 3-го класса
30. КС-4 – Коммунально-складская зона 4-го класса
31. КС-5 – Коммунально-складская зона 5-го класса

П – Производственные зоны

32. П-1 – Производственная зона 1-го класса
33. П-2 – Производственная зона 2-го класса
34. П-3 – Производственная зона 3-го класса
35. П-4 – Производственная зона 4-го класса

- 36.П-5 – Производственная зона 5-го класса
37.ПН – Недействующие производственные, коммунально-складские и сельскохозяйственные объекты

СХ – Зоны сельскохозяйственного назначения

- 38.СХ-1 – Зона объектов сельскохозяйственного назначения 4-го класса
39.СХ-2 – Зона коллективных садов, дач

Р – Зоны рекреационного назначения

- 40.Р-1 – Зона городских лесов
41.Р-2 – Зона озеленения общего пользования
42.Р-3 – Зона рекреационно-ландшафтных территорий
43.Р-4 – Рекреационная зона массового отдыха

С – Зоны специального назначения

- 44.С-1 – Зона утилизационная (ТБО)
45.С-2 – Зона производственная утилизационная
46.С-3 – Зона санитарно-защитного озеленения

Статья 80. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

Ж-1 – Зона жилых домов усадебного типа с участками

Зона индивидуальной усадебной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с участками до 1500 м² без содержания скота, с минимально разрешенным набором услуг местного значения на территории предлагаемой к освоению в соответствии с «Корректурой генерального плана г.Качканара» 1993 года.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- отдельно стоящие односемейные дома с земельными участками от 600 кв.м до 1500 кв.м.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машино-места на индивидуальный участок;
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- детские игровые площадки;
- индивидуальные резервуары для хранения воды;
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;

- скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50м выше по потоку грунтовых вод);
- индивидуальные бани;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- музыкальные школы;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- временные объекты торговли;
- предприятия общественного питания до 30 мест;
- аптеки;
- спортплощадки;
- спортзалы (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50м), залы рекреации; клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- отделения, участковые пункты милиции;
- отделения связи;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№	Наименование параметра использования	Ед. измер.	Размер
1	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц (или по красной линии в соответствии со сложившимися традициями)	м	5
2	Максимальное расстояние от дома до красной линии улиц	м	8
3	Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов	м	3
4	Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	м	3
5	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	4
6	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
7	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
8	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
9	Размеры земельного участка	м ²	600-1500
10	Минимальная ширина участка по фронту улицы: - для участка 600 кв.м. - для участка 800- 1000 кв.м - для участка более 1000 до 1500 кв.м	м	20 25 35
11	Этажность (включая мансардный этаж)	этаж	1-3
12	Максимальная плотность застройки земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов)	%	40

Ж–1А. Зона жилых домов усадебного с участками 1 типа

Зона индивидуальной усадебной жилой застройки Ж–1А выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с участками от 600 м² до 800 м² с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- отдельно стоящие односемейные дома с земельными участками от 600 кв.м. до 800 кв.м;
- двухквартирные дома с земельными участками от 400 кв.м до 1000 кв.м.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машино-места на индивидуальный участок;
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- детские игровые площадки;
- индивидуальные резервуары для хранения воды;
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
- скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50м выше по потоку грунтовых вод);
- индивидуальные бани;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- музыкальные школы;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- временные объекты торговли;
- предприятия общественного питания до 30 мест;
- аптеки;
- строения для содержания домашнего скота (до 2 голов) и птицы (при условии соблюдения отношений добрососедства);
- спортплощадки;
- спортзалы (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50м), залы рекреации; клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- отделения, участковые пункты милиции;
- отделения связи;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№	Наименование параметра использования	Ед. измер.	Размер
1	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц (или по красной линии в соответствии со сложившимися традициями)	м	5
2	Максимальное расстояние от дома до красной линии улиц	м	8
3	Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов	м	3
4	Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	м	3
5	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	4
6	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных	м	1

	участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований		
7	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
8	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
9	Размеры земельного участка: - односемейные дома - двухквартирные дома	м ²	600-800 400 - 1000
10	Минимальная ширина участка по фронту улицы: - для участка 600-800 кв.м. - для участка более 800-1000 кв.м	м	20 30
11	Этажность (включая мансардный этаж)	этаж	1-3
12	Максимальная плотность застройки земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов)	%	40

Ж–1Б. Зона жилых домов усадебного с участками 2 типа

Зона индивидуальной усадебной жилой застройки Ж–1Б выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа повышенной комфортности с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- отдельно стоящие односемейные дома с земельными участками с участками более 800 кв.м. до 2000 кв.м

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машино-места на индивидуальный участок;
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- детские игровые площадки;
- индивидуальные резервуары для хранения воды;
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
- скважины для забора воды;
- индивидуальные бани;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- временные объекты торговли;
- аптеки;
- предприятия общественного питания до 30 мест;
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50м), залы рекреации; клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- отделения, участковые пункты милиции;
- отделения связи;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№	Наименование параметра использования	Ед.	Размер
---	--------------------------------------	-----	--------

		измер.	
1	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц (или по красной линии в соответствии со сложившимися традициями)	м	5
2	Максимальное расстояние от дома до красной линии улиц	м	8
3	Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов	м	3
4	Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	м	3
5	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	4
6	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
7	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
8	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
9	Размеры земельного участка	м ²	800-2000
10	Минимальная ширина участка по фронту улицы: - для участка более 800- 1000 кв.м - для участка более 1000 до 1500 кв.м - для участка более 1500 до 2000 кв.м	м	25 35 40
11	Этажность (включая мансардный этаж)	этаж	1-3
12	Максимальная плотность застройки земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов)	%	30

Ж–2. Зона малоэтажных многоквартирных жилых домов

Зона Ж–2 выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с жилыми домами не выше 3-х этажей многоквартирной застройки, с ограниченным разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- дома квартирного типа до 3 этажей (без индивидуальных земельных участков).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
- площадки для сбора мусора;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- аптеки;
- амбулаторно–поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв.м;

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортплощадки;
- спортзалы (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50м), залы рекреации;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- отделения, участковые пункты милиции;
- отделения связи;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;
- объекты обслуживания населения (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, общественные бани, парикмахерские и др.);
- 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 из расчета 1 машино-место на 2 участка;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**Предельные параметры разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства**

№	Наименование параметра использования	Ед. измер.	Размер
1	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки	м	50
2	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП П-12-77	м	25
3	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки	м	25
4	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
5	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
7	Минимальная глубина участка (п – ширина жилой секции)	м	10,5+п
8	Минимальная глубина заднего двора (для 2-3-этажных зданий)	м	7,5
9	Минимальная ширина бокового двора (для 2-3-этажных зданий)	м	4
10	Минимальная суммарная ширина боковых дворов	м	8
11	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
12	Максимальная высота здания	м	15
13	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
14	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
15	Минимальный размер земельного участка (S – площадь застройки)	м ²	3 S
16	Этажность (включая мансардный этаж)	этаж	1-3
17	Максимальная плотность застройки земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов)	%	35

Ж–2А. Зона малоэтажных жилых домов блокированного типа

Зона Ж–2А выделена для обеспечения правовых условий формирования вновь строящихся районов с жилыми домами не выше 3-х этажей застройки блокированного типа (не менее 3-х домов в блоке) с

индивидуальными земельными участками до 400 м², с ограниченным разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- блокированные односемейные дома (не менее 3-х домов в блоке) с участками до 400 кв.м;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
- площадки для сбора мусора;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- аптеки;
- амбулаторно–поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв.м;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортплощадки;
- спортзалы (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50м), залы рекреации;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- отделения, участковые пункты милиции;
- отделения связи;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
- кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;
- объекты обслуживания населения (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и др.);
- 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 из расчета 1 машино-место на 2 участка;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№	Наименование параметра использования	Ед. измер.	Размер
1	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц (или по красной линии в соответствии со сложившимися традициями)	м	5
2	Максимальное расстояние от дома до красной линии улиц	м	8
3	Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов	м	3
4	Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	м	3
5	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных	м	4

	участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований		
6	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
7	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
8	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
9	Размеры земельного участка	м ²	800-2000
10	Минимальная ширина участка по фронту улицы: - для участка более 800- 1000 кв.м - для участка более 1000 до 1500 кв.м - для участка более 1500 до 2000 кв.м	м	25 35 40
11	Этажность (включая мансардный этаж)	этаж	1-3
12	Максимальная плотность застройки земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов)	%	50

Ж–3. Зона смешанной малоэтажной и среднеэтажной застройки

Зона смешанной массовой жилой застройки Ж–3 выделена для существующих жилых образований включающих в себя многоквартирные дома малоэтажные и средней этажности.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома от 2-х до 7-и этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортплощадки, теннисные корты;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны;
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
- площадки для сбора мусора;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Условно разрешенные виды использования:

- жилые дома для малосемейных гостиничного типа;
- гостиницы, общежития;
- офисы на 1-2 этажах жилых домов общей площадью не более 400 кв.м (кроме жилых домов, расположенных внутри жилых кварталов);
- интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка, приюты, ночлежные дома;
- отделения, участковые пункты милиции;
- клубы многоцелевого и специализированного использования с ограничением по времени работы);
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- кафе, закусочные, бары, рестораны, в том числе на 1-2 этажах многоэтажных жилых домов;
- бани (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50м);
- общественные туалеты;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- АЗС (только для легкового транспорта с количеством заправок не более 500 в сут.);

- авторемонтные мастерские (при условии исключения малярных и жестяных работ и создания санитарно-защитной зоны не менее 50м);
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- площадки для выгула собак.

**Предельные параметры разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства**

№	Наименование параметра использования	Ед. измер.	Размер
1	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки	м	50
2	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП II-12-77	м	25
3	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки	м	25
4	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
5	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
7	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
8	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
9	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	13+n
10	Минимальная глубина заднего двора (для 2-этажных зданий и 2,5м дополнительно для на каждый следующий этаж)	м	7,5
11	Минимальная ширина бокового двора (для 2-этажных зданий и 0,5 м дополнительно для каждого следующего этажа)	м	4
12	Минимальная суммарная ширина боковых дворов	м	8
13	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
14	Максимальная высота здания	м	28
15	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
16	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
17	Минимальный размер земельного участка (S – площадь застройки): 2-3 – этажных зданий 4-5 - этажных зданий 6-7 - этажных зданий	м ²	3 S 4 S 5 S
18	Этажность	этаж	2-7
19	Максимальная плотность застройки земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов): 2-3 - этажных зданий 4-5 - этажных зданий 6-7 - этажных зданий	%	35 25 20

Ж–4. Зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов

Зона среднеэтажной жилой застройки Ж–4 выделена для существующих жилых образований с застройкой средней этажности и формирования новых жилых районов с размещением 4-7 этажных многоквартирных домов.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома от 4-х до 7-ти этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;

- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортплощадки, теннисные корты;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны;
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
- площадки для сбора мусора;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Условно разрешенные виды использования:

- жилые дома для малосемейных гостиничного типа;
- гостиницы, общежития;
- офисы на 1-2 этажах жилых домов общей площадью не более 400 кв.м (кроме жилых домов, расположенных внутри жилых кварталов);
- интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка, приюты, ночлежные дома;
- отделения, участковые пункты милиции;
- клубы многоцелевого и специализированного использования с ограничением по времени работы);
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- кафе, закусочные, бары, рестораны, в том числе на 1-2 этажах многоэтажных жилых домов;
- бани (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50м);
- общественные туалеты;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- АЗС (только для легкового транспорта с количеством заправок не более 500 в сут.);
- авторемонтные мастерские (при условии исключения малярных и жестяных работ и создания санитарно-защитной зоны не менее 50м);
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- площадки для выгула собак.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№	Наименование параметра использования	Ед. измер.	Размер
1	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки	м	50
2	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП II-12-77	м	25
3	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки	м	25
4	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
5	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
7	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
8	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
9	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	13+n
10	Минимальная глубина заднего двора (для 4-этажных зданий и 2,5м дополнительно для на каждый следующий этаж)	м	10
11	Минимальная ширина бокового двора (для 4-этажных зданий и 0,5 м	м	4,5

	дополнительно для каждого следующего этажа)		
12	Минимальная суммарная ширина боковых дворов	м	9
13	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
14	Максимальная высота здания	м	28
15	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
16	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
17	Минимальный размер земельного участка (S – площадь застройки): 4-5 - этажных зданий 6-7 - этажных зданий	м ²	4 S 5 S
18	Этажность	этаж	4-7
19	Максимальная плотность застройки земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов): 4-5 - этажных зданий 6-7 - этажных зданий	%	25 20

Ж–5. Зона смешанной среднеэтажной и многоэтажной застройки

Зона смешанной массовой жилой застройки Ж–5 выделена для существующих жилых образований включающих в себя многоквартирные дома многоэтажные и средней этажности. Разрешено размещение объектов обслуживания повседневного значения и других видов деятельности.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные дома от 4 до 12 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- отделения связи;
- аптеки;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв.м;
- магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м);
- объекты обслуживания населения (предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, ателье и др.);
- почтовые отделения;
- телефонные и телеграфные станции;
- спортзалы, спортклубы (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50м), залы рекреации (с бассейном или без);
- спортивные площадки, теннисные корты (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50м).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
- площадки для сбора мусора;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроено-пристроенные, подземные, полуподземные);
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные дома до 3-х этажей;
- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв.м;

- офисы на 1-2 этажах жилых домов общей площадью не более 400 кв.м (кроме жилых домов, расположенных внутри жилых кварталов);
- интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка, приюты, ночлежные дома;
- отделения, участковые пункты милиции;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- средне-специальные учебные заведения;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортзалы (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50м), залы рекреации (с бассейном или без);
- общественные резервуары для хранения воды;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- коллективные овощные погреба;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- АЗС (только для легкового транспорта с количеством заправок не более 500 в сут.);
- авторемонтные мастерские (при условии исключения малярных и жестяных работ и создания санитарно-защитной зоны не менее 50м);
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**Предельные параметры разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства**

№	Наименование параметра использования	Ед. измер.	Размер
1	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки	м	50
2	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП II-12-77	м	25
3	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки	м	25
4	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
5	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
7	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
8	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	13+n
9	Минимальная глубина заднего двора (для 4-этажных зданий и 2,5м дополнительно для на каждый следующий этаж)	м	10
10	Минимальная ширина бокового двора (для 4-этажных зданий и 0,5 м дополнительно для каждого следующего этажа)	м	4,5
11	Минимальная суммарная ширина боковых дворов	м	9
12	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
13	Максимальная высота здания	м	48
14	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
15	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
16	Минимальный размер земельного участка (S – площадь застройки): 4-5 - этажных зданий 6-7 - этажных зданий 9-10 - этажных зданий 11-12 - этажных зданий	м ²	4 S 5 S 6 S 10 S
17	Этажность	этаж	4-12
18	Максимальная плотность застройки земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов): 4-5 - этажных зданий 6-7 - этажных зданий 9-10 - этажных зданий	%	25 20

11-12 - этажных зданий	17
	10

Ж–6. Зона многоэтажной застройки

Зона многоэтажной жилой застройки Ж–6 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов этажность от 9-ти до 12 –ти этажей. Разрешено размещение объектов обслуживания повседневного значения и других видов деятельности.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные дома от 9 до 12 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- отделения связи;
- аптеки;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв.м;
- магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м);
- объекты обслуживания населения (предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, ателье и др.);
- почтовые отделения;
- телефонные и телеграфные станции;
- спортзалы, спортклубы (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50м), залы рекреации (с бассейном или без);
- спортивные площадки, теннисные корты (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50м).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
- площадки для сбора мусора;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные дома до 3-х этажей;
- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв.м;
- офисы на 1-2 этажах жилых домов общей площадью не более 400 кв.м (кроме жилых домов, расположенных внутри жилых кварталов);
- интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка, приюты, ночлежные дома;
- отделения, участковые пункты милиции;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- средне-специальные учебные заведения;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортзалы (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50м), залы рекреации (с бассейном или без);
- общественные резервуары для хранения воды;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- коллективные овощные погреба;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- АЗС (только для легкового транспорта с количеством заправок не более 500 в сут.);
- авторемонтные мастерские (при условии исключения малярных и жестяных работ и создания санитарно-защитной зоны не менее 50м);
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**Предельные параметры разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства**

№	Наименование параметра использования	Ед. измер.	Размер
1	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки	м	50
2	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП II-12-77	м	25
3	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки	м	25
4	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
5	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
6	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	13+n
7	Минимальная глубина заднего двора (для 9-этажных зданий и 2,5м дополнительно на каждый следующий этаж)	м	15
8	Минимальная ширина бокового двора (для 9-этажных зданий и 0,5 м дополнительно для каждого следующего этажа)	м	11
9	Минимальная суммарная ширина боковых дворов	м	9
10	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
11	Максимальная высота здания	м	48
12	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
13	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
14	Минимальный размер земельного участка (S – площадь застройки): 9-10 - этажных зданий 11-12 - этажных зданий	м ²	6 S 10 S
15	Этажность	этаж	9-12
16	Максимальная плотность застройки земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов): 9-10 - этажных зданий 11-12 - этажных зданий	%	17 10

Ж–7. Зона смешанной застройки разной этажности

Зона смешанной жилой застройки Ж–7 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов этажностью от 2-х до 16 –ти этажей. Разрешено размещение объектов обслуживания повседневного значения и других видов деятельности.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные дома от 2 до 16 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- отделения связи;
- аптеки;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв.м;
- магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м);
- объекты обслуживания населения (предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, ателье и др.);
- почтовые отделения;
- телефонные и телеграфные станции;
- спортзалы, спортклубы (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50м), залы рекреации (с бассейном или без);

- спортивные площадки, теннисные корты (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50м).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
- площадки для сбора мусора;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные дома до 3-х этажей;
- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв.м;
- офисы на 1-2 этажах жилых домов общей площадью не более 400 кв.м (кроме жилых домов, расположенных внутри жилых кварталов);
- интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка, приюты, ночлежные дома;
- отделения, участковые пункты милиции;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортзалы (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50м), залы рекреации (с бассейном или без);
- общественные резервуары для хранения воды;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- коллективные овощные погреба;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- АЗС (только для легкового транспорта с количеством заправок не более 500 в сут.);
- авторемонтные мастерские (при условии исключения малярных и жестяных работ и создания санитарно-защитной зоны не менее 50м);
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№	Наименование параметра использования	Ед. измер.	Размер
1	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки	м	50
2	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП II-12-77	м	25
3	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки	м	25
4	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
5	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
7	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
8	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
9	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	13+n
10	Минимальная глубина заднего двора (для 4-этажных зданий и 2,5м	м	10

	дополнительно для на каждый следующий этаж)		
11	Минимальная ширина бокового двора (для 4-этажных зданий и 0,5 м дополнительно для каждого следующего этажа)	м	4,5
12	Минимальная суммарная ширина боковых дворов	м	9
13	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
14	Максимальная высота здания	м	64
15	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
16	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
17	Минимальный размер земельного участка (S – площадь застройки): 4-5 - этажных зданий 6-7 - этажных зданий 9-10 - этажных зданий 11-12 - этажных зданий	м ²	4 S 5 S 6 S 10 S
18	Этажность	этаж	4-12
19	Максимальная плотность застройки земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов): 2-3 - этажных зданий 4-5 - этажных зданий 6-7 - этажных зданий 9-10 - этажных зданий 11-12 - этажных зданий	%	35 25 20 17 10

Статья 81. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

ОДК. Общественно-деловая зона комплексная

Комплексная зона обслуживания и деловой активности ОДК выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- административные здания, офисы;
- отделения банков;
- здания высших учебных заведений;
- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- туристические агентства;
- рекламные агентства;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения;
- телевизионные и радиостудии;
- гостиницы, центры обслуживания туристов;
- театры, концертные залы;
- универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы;
- кинотеатры;
- музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;
- ярмарки, выставки товаров;
- магазины, торговые комплексы;
- библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- дворец бракосочетаний;
- танцзалы, дискотеки;

- здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- отделения связи; почтовые отделения, междугородные переговорные пункты;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения;
- дома быта;
- центры по предоставлению полиграфических услуг;
- фотосалоны;
- объекты обслуживания населения (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и др.);
- некоммерческие коммунальные предприятия – жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- отделения, участковые пункты милиции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, площадки для отдыха;
- площадки для сбора мусора;
- парки, скверы.

Условно разрешенные виды использования:

- здания смешанного использования: с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения жилого и нежилых видов использования;
- объекты религиозного назначения;
- залы аттракционов;
- жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- автостоянки на отдельных земельных участках, подземные, надземные многоуровневые;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

ОД-1. Зона административных комплексов

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- административные здания государственных органов власти;
- административные здания муниципальных органов власти;
- ЗАГСы;
- налоговые инспекции;
- суды;
- прокуратура;
- офисные здания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки;
- открытые автостоянки;
- гостиницы;
- предприятия общественного питания;
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
- парки, скверы.

Условно разрешенные виды использования:

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- общественные туалеты;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- объекты пожарной охраны;
- многоэтажные подземные и наземные паркинги;

ОД-2. Зона торговых комплексов

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- рынки открытые и закрытые;
- магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов;
- автосалоны;
- выставки товаров;
- отделения банков, пункты приема валюты;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- аптеки;
- предприятия обслуживания населения (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, мастерские по пошиву и изготовлению обуви и др.);
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- лаборатории по проверке качества продукции;
- камеры хранения, другие помещения для складирования товаров;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гостиницы, дома приёма гостей, центры обслуживания туристов;
- офисные здания и помещения, связанные с эксплуатацией рынка;
- информационные центры, справочные бюро, радиоузлы;
- залы рекреации;
- холодильные камеры;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
- отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка;
- парковки перед объектами торговых, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- транспортные агентства;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- междугородние переговорные пункты;
- фотосалоны;
- площадки для сбора мусора;
- зеленые насаждения.

Условно разрешенные виды использования:

- бильярдные и другие развлекательные учреждения;
- залы аттракционов;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- некоммерческие коммунальные предприятия – жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- оптовая торговля «с колес»;
- бани, сауны;
- 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.

ОД-3. Зона культурно-развлекательных комплексов

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- театры, киноконцертные комплексы;
- цирки;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- выставочные залы;

- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видео салоны;
- ночные клубы;
- специализированные клубы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары);
- телевизионные и радио студии;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
- отделения, участковые пункты милиции;
- аптеки;
- парки, скверы.

Условно разрешенные виды использования:

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- магазины;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- гостиницы, дома приёма гостей;
- общественные туалеты;
- парковки перед объектами культурно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи;
- открытые автостоянки;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- объекты пожарной охраны.

ОД-4. Зона лечебно-оздоровительных комплексов

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- больницы, роддома, госпитали общего типа;
- научно-исследовательские, лабораторные корпуса;
- профилактории;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптеки;
- станции скорой медицинской помощи (при условии соблюдения СЗЗ не менее 50м от палатных корпусов);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- реабилитационные восстановительные центры;
- отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
- открытые автостоянки.

Условно разрешенные виды использования:

- интернаты для престарелых и инвалидов;
- дома ребенка;
- объекты религиозного назначения (при условии ограничения обрядовых услуг и шумовых эффектов, мешающих функционированию лечебно-оздоровительных учреждений);
- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- объекты пожарной охраны.

ОД-5. Зона спортивных комплексов

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);
- спортивные арены (с трибунами);
- аквапарки;
- велотреки;
- мотодромы, картинги;
- яхтклубы, лодочные станции;
- спортивные школы;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- спортклубы;
- спортплощадки, теннисные корты;
- аэродромы легкой авиации;
- горнолыжные комплексы;
- гребные каналы

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары);
- телевизионные и радио студии;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- отделения, участковые пункты милиции;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
- бани, сауны;
- общественные туалеты;
- парки, скверы

Условно разрешенные виды использования:

- консультативные поликлиники;
- магазины;
- кинотеатры;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- гостиницы, дома приема гостей;
- отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи;
- открытые автостоянки;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- объекты пожарной охраны.

ОД-6. Зона учебных комплексов

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- высшие учебные заведения;
- средние специальные учебные заведения;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- учебно-лабораторные, научно-лабораторные, производственно-лабораторные корпуса; учебно-производственные мастерские;
- научные комплексы;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);
- общежития;
- гостиницы, гостевые дома;
- библиотеки, архивы;
- информационные, компьютерные центры;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;

- клубы;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- объекты религиозного назначения;
- 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;
- отделения, участковые пункты милиции;
- парковки;
- открытые автостоянки;

Условно разрешенные виды использования:

- консультативные поликлиники;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- общественные туалеты;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
- объекты пожарной охраны;
- многоэтажные подземные и наземные паркинги;
- офисные здания.

ОД-7. Зона культовых религиозных комплексов

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- храмовые комплексы;
- монастыри;
- культовые здания всех вероисповеданий.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты, сопутствующие отправлению культа;
- гостиницы, дома приезжих;
- жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;
- воскресные школы;
- стоянки открытые наземные;
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
- парки, скверы.

Условно разрешенные виды использования:

- аптеки;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- хозяйственные корпуса;
- общественные туалеты;
- паркинги наземные и подземные

Статья 82. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

ИТ-1. Зона вокзалов и автостанций

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- пассажирские железнодорожные вокзалы и станции;
- автовокзалы;
- автостанции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные, офисные здания;
- ангары, склады;
- магазины;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- гостиницы;
- объекты обслуживания персонала;
- общежития для персонала;
- предприятия общественного питания;
- стоянки открытые наземные.

Условно разрешенные виды использования:

- торговые комплексы;
- рыночные комплексы;
- многоэтажные паркинги наземные и подземные.

ИТ-2. Зона головных объектов инженерной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- водозаборные сооружения;
- водопроводные очистные сооружения;
- станции водоподготовки;
- метеостанции;
- насосные станции;
- водонапорные башни;
- станция аэрации;
- зоны санитарной охраны 1-го пояса;
- канализационные очистные сооружения;
- канализационные насосные станции.
- распределительные станции, подстанции и пункты;
- электроподстанции;
- газораспределительные пункты;
- газораспределительные станции;
- теплоэлектростанции;
- котельные;
- тепловые пункты

Условно разрешенные виды использования:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;
- землеройные и другие работы;
- цеха по розливу питьевой воды.

ИТ-3. Зона линейных объектов инженерной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- магистральные водоподводящие трубопроводы;
- магистральные водоотводящие трубопроводы;
- магистральные газопроводы высокого давления;
- магистральные теплотрассы.

Условно разрешенные виды использования:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;
- землеройные и другие работы;

ИТ-4. Зона инфраструктуры автомобильного транспорта

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- автобусные вокзалы;
- автостанции;
- предприятия по обслуживанию грузовых и легковых автомобилей;
- автобусные парки;

- таксомоторные парки;
- спецавтобазы;
- стоянки грузового автотранспорта;
- автозаправочные станции;
- автомойки;
- станции технического обслуживания;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные, офисные здания;
- ангары, склады;
- магазины;
- предприятия общественного питания;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- кемпинги, мотели, гостиницы;
- объекты обслуживания персонала;
- общежития для персонала;
- стоянки открытые наземные.

Условно разрешенные виды использования:

- торговые комплексы;
- рыночные комплексы;
- многоэтажные паркинги наземные и подземные.

ИТ-5. Зона инфраструктуры железнодорожного транспорта

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- пассажирские железнодорожные вокзалы и станции;
- сортировочные станции;
- железнодорожные депо;
- вагоноремонтные депо;
- полоса отвода железной дороги.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные, офисные здания;
- ангары, склады;
- магазины;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- гостиницы;
- объекты обслуживания персонала;
- общежития для персонала;
- предприятия общественного питания;
- стоянки открытые наземные.

Условно разрешенные виды использования:

- торговые комплексы;
- рыночные комплексы;
- многоэтажные паркинги наземные и подземные.

ИТ-6. Зона линейных объектов железнодорожного транспорта

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- полоса отвода железной дороги.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные, офисные здания;
- ангары, склады;
- магазины;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- гостиницы;
- объекты обслуживания персонала;
- общежития для персонала;
- предприятия общественного питания;
- стоянки открытые наземные.

Условно разрешенные виды использования:

- торговые комплексы;
- рыночные комплексы;
- многоэтажные паркинги наземные и подземные.

ИТ-7. Зона обслуживания и хранения транспорта

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- гаражи;
- гаражные комплексы;
- открытые автостоянки;
- многоэтажные паркинги наземные и подземные;
- автозаправочные станции;
- станции технического обслуживания легковых автомобилей;
- мойки;
- автогазозаправочные станции;
- автосервисы;
- автомастерские.

ИТ-8. Зона объектов воздушного транспорта

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- вертолетные площадки;
- аэропорты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные, офисные здания;
- ангары, склады;
- магазины;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- гостиницы;
- объекты обслуживания персонала;
- общежития для персонала;
- предприятия общественного питания;
- стоянки открытые наземные.

Условно разрешенные виды использования:

- торговые комплексы;
- рыночные комплексы;
- многоэтажные паркинги наземные и подземные.

Статья 83. Градостроительные регламенты. Коммунально-складские зоны

КС-1. Коммунально-складская зона 1 класса

Зона КС-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования –коммунально-складских предприятий 1 класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- коммунально-складские предприятия 1 класса вредности;
- коммунально-складские предприятия 2-3 класса вредности;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- офисы, административные службы;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 кв.м;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- АЗС;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.

КС-2. Коммунально-складская зона 2 класса

Зона КС-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования –коммунально-складских предприятий 2 класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 500 м. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- коммунально-складские предприятия 2 класса вредности;
- коммунально-складские предприятия 3 класса вредности;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- офисы, административные службы;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 кв.м;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- АЗС;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.

КС-3. Коммунально-складская зона 3 класса

Зона КС-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования –коммунально-складских предприятий 3 класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 300 м.. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- коммунально-складские предприятия 3 класса вредности;
- коммунально-складские предприятия 4 класса вредности;
- коммунально-складские предприятия 5 класса вредности;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- офисы, административные службы;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;

- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 кв.м;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- АЗС;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.

КС-4. Коммунально-складская зона 4 класса

Зона КС-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-складских предприятий 4 класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 100 м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- коммунально-складские предприятия 4 класса вредности различного профиля;
- коммунально-складские предприятия 5 класса вредности различного профиля;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- офисы, административные службы;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- АЗС;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

КС-5. Коммунально-складская зона 5 класса

Зона КС-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-складских предприятий 5 класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 50 м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- коммунально-складские предприятия 5 класса вредности различного профиля;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- офисы, административные службы;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- АЗС;
- отдельно стоящие здания УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Статья 84. Градостроительные регламенты. Производственные зоны

П–1. Производственная зона 1 класса

Зона П–1 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий 1 класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- промышленные предприятия 1 класса вредности, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;
- офисы, административные службы;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 кв.м;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- АЗС;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.

П–2. Производственная зона 2 класса

Зона П–2 выделена для обеспечения правовых условий формирования производственных предприятий не выше 3 класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 500 м. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- промышленные предприятия 2 класса вредности;
- промышленные предприятия 3 класса вредности;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- офисы, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- АЗС;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
- профессионально-технические учебные заведения для обучения лиц старше 18 лет по профилю предприятия;
- поликлиники для обслуживания персонала размещенных в зоне производственных и коммунальных объектов;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 кв.м;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

П–3. Производственная зона 3 класса

Зона П-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз 3 класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 300 м. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- производственные предприятия 3 класса вредности различного профиля;
- производственные предприятия 4 класса вредности различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- офисы, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- АЗС;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

П–4. Производственная зона 4 класса

Зона П-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий 4 класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 100м. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- производственные предприятия 4 класса вредности различного профиля;
- производственные предприятия 5 класса вредности различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- офисы, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- АЗС;
- отдельно стоящие здания УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

П-5. Производственная зона 5 класса

Зона П-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий 5 класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 50 м. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- производственные предприятия 5 класса вредности различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- офисы, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- АЗС;
- отдельно стоящие здания УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
-
- боулинги, развлекательные центры, гостиницы;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

ПН. Недействующие производственные, коммунально-складские и сельскохозяйственные объекты

Зона ПН выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий недействующих в настоящее время. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- производственные предприятия 4 класса вредности различного профиля;
- коммунально-складские предприятия 5 класса вредности различного профиля;
- коммунально-складские предприятия 4 класса вредности различного профиля;
- производственные предприятия 5 класса вредности различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- офисы, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- АЗС;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Статья 85. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения

СХ-1. Зона объектов сельскохозяйственного назначения 4 класса

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- кролиководческие фермы;
- тепличные и парниковые хозяйства;
- склады для хранения удобрений до 50 тонн;

- цеха по приготовлению кормов;
- подсобные хозяйства промышленных предприятий до 100 голов;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- склады горюче-смазочных материалов;
- хранилища фруктов, овощей, зерна;
- гаражи и парки по ремонту сельхозтехники;
- материальные склады, обеспечивающие процесс сельскохозяйственного производства.

Условно разрешенные виды использования:

- административные, офисные здания;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- объекты обслуживания персонала.

СХ-2. Зона коллективных садов, дач

Зона коллективных садов и дач СХ-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- садовые дома, летние сооружения;
- сады;
- дачи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (при соблюдении принципов добрососедства);
- индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
- водозаборы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- помещения для охраны коллективных садов;
- площадки для мусоросборников;
- противопожарные водоемы;
- лесозащитные полосы.

Статья 86. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения

Р-1. Зона городских лесов

Зона лесов и лесопарков Р-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования окружающих лесных массивов и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- естественные лесные массивы;
- открытые спортивные площадки;
- площадки для отдыха;
- лыжные базы;
- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: игровые площадки, бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- стоянки открытые наземные;

Условно разрешенные виды использования:

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
- интернаты для престарелых;
- дома ребенка;
- тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;
- спортклубы, яхтклубы, лодочные станции;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);
- спортплощадки;
- игровые площадки;
- площадки для выгула собак;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- пляжи;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спасательные станции;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- объекты религиозного назначения;
- площадки для мусоросборников.

Р-2. Зона озеленения общего пользования

Зона парков и скверов Р-2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования внутригородского озеленения общего пользования и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства зеленых насаждений, обеспечение их рационального использования.

Разрешенный процент застройки, включая площадь благоустройства и парковок, от общей площади территории зоны – не более 10%

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- парки;
- скверы;
- бульвары;
- аллеи;
- сады;
- открытые эстрады;
- площадки для отдыха;
- танцплощадки;
- общественные туалеты;
- мемориальные сооружения;
- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: игровые площадки, фонтаны, малые архитектурные формы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- стоянки открытые наземные;

Условно разрешенные виды использования:

- спортплощадки;
- площадки для выгула собак;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- пляжи;
- объекты капитального строительства торгового назначения торговой площади не более 500 кв.м., при площади земельного участка не более 0.5 га;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- музеи;
- лесничества;

- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- объекты пожарной охраны;
- объекты религиозного назначения;
- площадки для мусоросборников.

Р-3. Зона рекреационно-ландшафтных территорий

Зона парков и скверов Р-3 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования лугов, лугопарков и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства зеленых насаждений, обеспечение их рационального использования.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- луга;
- лугопарки;
- площадки для отдыха;
- мемориальные сооружения;
- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: игровые площадки, фонтаны, малые архитектурные формы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- стоянки открытые наземные;

Условно разрешенные виды использования:

- спортплощадки;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- пляжи;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- музеи;
- лесничества;
- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- объекты пожарной охраны;
- объекты религиозного назначения;
- площадки для мусоросборников.

Р-4. Рекреационная зона массового отдыха

Зона массового отдыха Р-4 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования окружающих лесных массивов и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- естественные лесные массивы в пойменной прибрежной территории;
- открытые спортивные площадки;
- площадки для отдыха;
- лыжные базы;
- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: игровые площадки, бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- стоянки открытые наземные;

Условно разрешенные виды использования:

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
- интернаты для престарелых;
- дома ребенка;
- тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;

- спортклубы, яхтклубы, лодочные станции;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);
- спортплощадки;
- игровые площадки;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- пляжи;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спасательные станции;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- объекты религиозного назначения;
- площадки для мусоросборников.

Статья 87. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

С-1. Зона утилизационная (ТБО)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- контролируемые неусовершенствованные свалки;
- поля ассенизации поля запахивания;
- скотомогильники с захоронением в ямах;
- усовершенствованные свалки;
- мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты инженерной инфраструктуры;
- объекты обслуживания персонала;
- открытые наземные автостоянки.

Условно разрешенные виды использования:

- административные, офисные здания;
- многоуровневые наземные и подземные паркинги.

С-2. Зона производственная утилизационная

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- шламоотстойники;
- шламоотвалы.

С-3. Зона санитарно-защитного озеленения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- древесно-кустарниковые насаждения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты инженерной инфраструктуры;
- объекты инженерного обеспечения предприятий;
- открытые наземные автостоянки.

Условно разрешенные виды использования:

- административные, офисные здания;
- предприятия общественного питания;
- склады;
- АЗС, станции техобслуживания;

- пожарные депо;
- паркинги подземные и наземные.