



МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФГУП РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
НАУЧНО - ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
И ПРОЕКТНЫЙ

ИНСТИТУТ УРБАНИСТИКИ

ФГУП РосНИПИУрбанистики

196191, Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д.21

E-mail: mail@urbanistika.ru

vasch@peterstar.ru

тел./ факс: (812) 370-1176; тел.: 370-1023, 370-34-71

<http://www.urbanistika.ru>

Инв.№ _____
Экз.№ _____

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НАСЕЛЕННЫЙ ПУНКТ ЩУКОЗЕРО

Директор института
доктор архитектуры, профессор

В.А. Щитинский

Главный инженер института

Д.Х. Шалахина

Главный архитектор института

И.Е. Гришечкина

Руководитель АПМ-1

О.С. Енина

Главный архитектор проекта

В.И. Олейников

Санкт-Петербург
2011 г.

Оглавление

Раздел 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки в н.п. Щукозеро. Внесение изменений в настоящие Правила.....	4
Глава 1. Общие положения	4
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.....	4
Статья 2. Задачи Правил землепользования и застройки н.п. Щукозеро.....	7
Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройке.	8
Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки.....	9
Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки.	9
Глава 2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки.....	10
Статья 6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории н.п. Щукозеро.	10
Глава 4. Регулирование землепользования на территории н.п. Щукозеро	11
Статья 7. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства.	12
Статья 8. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд.....	12
Статья 9. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд.....	13
Статья 10. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд	13
Статья 11. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).....	13
Глава 5. Планировка территории.	16
Статья 12. Общие положения о планировке территории.....	16
Статья 13. Подготовка документации по планировке территории	17
Глава 6. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства.	19
Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	19
Статья 15. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	20
Глава 7. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.....	21
Статья 16. Проектная документация	21
Статья 17. Разрешение на строительство	21
Статья 18. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.....	22
Статья 19. Строительный контроль и государственный строительный надзор.....	22
Глава 9. Муниципальный земельный контроль	22
Статья 20. Муниципальный земельный контроль	22
Статья 21. Права и обязанности должностных лиц, осуществляющих муниципальный земельный контроль.....	23
Глава 10. Заключительные положения	23

Статья 22. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки	23
Статья 23. Ответственность за нарушение настоящих правил	25
Раздел 2. Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты	25
Статья 24. Порядок установления территориальных зон	25
Статья 44. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования	26
Статья 25. Карта градостроительного зонирования	26
Раздел 3. Градостроительные регламенты	27
Статья 26. Порядок применения градостроительных регламентов	27
Статья 27. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства	28
Статья 28. Градостроительные регламенты. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	29
Статья 29. Градостроительные регламенты. Вспомогательные виды разрешенного использования	29
Статья 30. Градостроительный регламент. Жилые зоны (Ж)	30
Статья 31. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны (ОД)	37
Статья 32. Градостроительные регламенты. Производственные зоны (П)	40
Статья 33. Градостроительные регламенты. Зона инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ)	44
Статья 34. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны (Р)	46
Статья 35. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициента застройки. Иные параметры	50
Статья 36. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков	52
Статья 37. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения	53
Статья 38. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос	56
Статья 39. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон	57
Статья 40. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий	59

Правила землепользования и застройки населенного пункта Щукозеро (далее также – Правила застройки, Правила) являются нормативно-правовым актом муниципального образования «Закрытое административно-территориальное образование город Североморск» (далее также – ЗАТО г. Североморск), разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Мурманской области и ЗАТО г. Североморск.

Правила застройки разработаны с учетом Генерального плана населенного пункта Щукозеро (далее – н.п. Щукозеро).

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории н.п. Щукозеро – разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Раздел 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки в н.п. Щукозеро. Внесение изменений в настоящие Правила

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

1. Для целей Правил используются следующие основные понятия:

1) Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территории г. Североморска, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства местного значения.

2) Градостроительное зонирование – зонирование территории н.п. Щукозеро в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

3) Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом городского Совета депутатов ЗАТО г. Североморск и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

4) Территориальные зоны – зоны, для которых в Правилах застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

5) Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

6) Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

7) Объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем, три, предназначенные для проживания одной семьи.

8) Приусадебный земельный участок – земельный участок, используемый для ведения личного подсобного хозяйства: производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

9) Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

10) Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

11) Планировка территории – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

12) Реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

13) Капитальный ремонт объектов капитального строительства – комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства, направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. При проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов.

14) Благоустройство – деятельность, направленная на повышение физической и эстетической комфортности среды городского округа средствами инженерной подготовки, оборудования и озеленения территории.

15) Технические условия – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

16) Формирование земельного участка - индивидуализация земельного участка посредством определения 1) его границ (документально и на местности), 2) разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен, 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения, 4) кадастровый учет земельного участка.

17) Государственный кадастровый учет земельного участка – действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных сведений о недвижимом имуществе.

18) Линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

19) Документация по планировке территории – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

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

21) Резервирование территорий – деятельность органов местного самоуправления ЗАТО г. Североморска по определению территорий, необходимых для муниципальных нужд г. Североморска и установлению для них правового режима, обеспечивающего их использование для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для муниципальных нужд.

22) Преобразование застроенных территорий – действия, осуществляемые применительно к нескольким земельным участкам, элементам (частям элементов) планировочной структуры (кварталам, частям кварталов, микрорайонам, частям микрорайонов) и включающие (в различных сочетаниях): изменение границ земельных участков, реконструкцию объектов капитального строительства, новое строительство на свободных от застройки земельных участках или на месте сносимых объектов капитального строительства.

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

24) 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;

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

26) Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе расположенные вне территории кварталов (микрорайонов) - площади, улицы, набережные, бульвары и на территории кварталов (микрорайонов) – проезды и скверы.

27) Зеленые насаждения общего пользования – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения улиц).

28) Зеленые насаждения ограниченного пользования – зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования.

29) Многоквартирный жилой дом – жилой дом, состоящий из совокупности двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме и содержащий в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

30) Жилой дом квартирного типа малоэтажный – многоквартирный жилой дом, имеющий не более четырех этажей, включая мансардный.

31) Временные строения и сооружения – некапитальные строения и сооружения, возводимые на арендованных земельных участках и подлежащие демонтажу за счёт арендатора в сроки указанные в договоре аренды.

32) Инфраструктура транспортная – комплекс сооружений, коммуникаций (включая предприятия всех видов транспорта и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории н.п. Щукозеро.

33) Инфраструктура инженерная – комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающие устойчивое функционирование и развитие территории н.п. Щукозеро.

34) Инфраструктура социальная – комплекс находящегося в ведении органов государственной власти или органов местного самоуправления жилищного фонда, объектов и предприятий (учреждений) культурно-бытового обслуживания населения, а также объектов и предприятий, обеспечивающих их устойчивое функционирование.

35) Инновационные производства – индивидуальный предприниматель или коммерческая организация, деятельность которых ориентирована преимущественно на создание и реализацию научно-технической продукции, доведение ее до промышленного применения, включая изготовление, испытание и реализацию опытных партий, а также создание программных продуктов.

36) Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом.

37) Коэффициент застройки – часть территории земельного участка, которая занята зданиями (%).

38) Коэффициент озеленения (в применении к территории земельного участка) – доля территории земельного участка, покрытая зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями).

39) Высота строения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

40) Плотность жилого фонда – количество м² жилой площади, приходящейся на 1 га территории микрорайона (квартала).

41) Техничко-экономические показатели – совокупность количественных показателей, характеризующих градостроительный или архитектурно-строительный объект.

42) Баланс территории – выраженное в единицах площади или в процентах сложившееся или проектируемое деление территории по каким-либо видам её использования или по структурным элементам.

2. Иные понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в тех же значениях, что и в нормативных правовых актах Российской Федерации, Мурманской области, муниципальных правовых актах ЗАТО г. Североморска.

Статья 2. Задачи Правил землепользования и застройки н.п. Щукозеро.

1. Задачами Правил застройки являются:

1) создание условий для устойчивого развития территории н.п. Щукозеро, сохранения окружающей среды и объектов культурного и природного наследия;

2) создание условий для планировки территории н.п. Щукозеро;

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

4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

6) защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;

7) обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

8) контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

2. Правила застройки регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

1) подготовка документации по планировке территории;

2) внесение изменений в настоящие Правила;

3) организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

4) предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

5) предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6) разработка, согласование и утверждение проектной документации;

7) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

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

9) контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

10) обеспечение 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;

11) внесение изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путём его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

3. Настоящие Правила вступают в силу по истечению десяти дней со дня их официального опубликования.

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройке.

1. Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Мурманской области и муниципальными правовыми актами ЗАТО г. Североморска.

3. Сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

4. Нормативные и индивидуальные правовые акты ЗАТО г. Североморск в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана н.п. Щукозеро, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки ЗАТО г. Североморск (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Мурманской области, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемому Главой ЗАТО г. Североморск. Комиссия является рекомендательно-совещательным органом при Главе ЗАТО г. Североморск.

3. Комиссия:

1) организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьей 6 настоящих Правил;

2) рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

3) рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке;

4) готовит рекомендации Главе ЗАТО г. Североморск о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в порядке, установленном статьей 14 настоящих Правил;

4. Руководство деятельностью Комиссии, образуемой Главой ЗАТО г. Североморск, осуществляет председатель комиссии. Состав комиссии, в том числе заместитель председателя и секретарь комиссии, определяются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Мурманской области, Положением о Комиссии.

5. В состав Комиссии могут входить представители органов государственной власти, органов государственного надзора, общественных объединений граждан, общественных объединений (ассоциаций и союзов) коммерческих и некоммерческих организаций. Включение в состав Комиссии представителей общественных объединений граждан при рассмотрении социально-значимых вопросов является обязательным.

6. Все члены комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям городского Совета депутатов ЗАТО г. Североморск в области землепользования и застройки относятся:

1) утверждение Правил землепользования и застройки;

2) утверждение изменений в Правила землепользования и застройки.

2. К полномочиям Главы ЗАТО г. Североморска в области землепользования и застройки относятся:

1) принятие решений о назначении публичных слушаний;

- 2) принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;
 - 3) утверждение Положения о Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки ЗАТО г. Североморск;
 - 4) утверждение документации по планировке территории;
 - 5) утверждение заключений по результатам публичных слушаний;
 - 6) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
 - 7) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
3. К полномочиям администрации ЗАТО г. Североморск в области землепользования и застройки относятся:
- 1) обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории (в том числе градостроительных планов земельных участков);
 - 2) организация и проведение публичных слушаний;
 - 3) формирование земельных участков как объектов недвижимости;
 - 4) выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
 - 5) выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
 - 6) осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель в соответствии с Положением о муниципальном земельном контроле в г. Североморске;
 - 7) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
 - 8) подготовка изменений в Правила застройки и внесение их на утверждение в городской Совет депутатов ЗАТО г. Североморск.

Глава 2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

Статья 6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории н.п. Щукозеро.

1. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Мурманской области и правовыми актами ЗАТО г. Североморск.
2. Публичные слушания проводятся в случаях:
 - 1) предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
 - 2) предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
 - 3) подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения, за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;
 - 4) подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки н.п. Щукозеро;
3. Публичные слушания проводятся Комиссией на основании решения Главы ЗАТО г. Североморск.
4. Продолжительность публичных слушаний:

1) при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

2) при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения г. Североморска – от одного до трех месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

3) при подготовке проекта изменений в Правила застройки – от двух до четырех месяцев с момента опубликования проекта изменений в Правила до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Конкретный срок проведения публичных слушаний (продолжительность экспозиции и продолжительность собственно публичных слушаний) определяет Комиссия.

5. Заинтересованные лица вправе письменно представить в Комиссию свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний. Замечания и предложения могут направляться в Комиссию со дня принятия решения о проведении публичных слушаний до подписания протокола публичных слушаний.

6. По любому из рассматриваемых на публичных слушаниях вопросов Комиссия вправе организовать экспозицию, иллюстрирующую предмет публичных слушаний.

При рассмотрении на публичных слушаниях проекта планировки и/или проекта межевания территории, а также в случаях, если рассматриваемый вопрос касается внесения изменений в карту градостроительного зонирования, организация экспозиции является обязательной.

Экспозиция организуется не позднее, чем через три дня с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

7. В ходе публичных слушаний секретарём ведётся протокол публичных слушаний. Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре. При предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах; один экземпляр остаётся у Комиссии, другой выдаётся застройщику. Протокол подписывается председательствующим, представителями органов власти, первыми тремя зарегистрированными участниками публичных слушаний, секретарём.

8. Не позднее следующего дня с момента составления протокола публичных слушаний, Комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний. Заключение о результатах публичных слушаний оформляется в установленном порядке и подлежит опубликованию в порядке, установленном законом.

9. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет застройщик (заявитель).

Глава 4. Регулирование землепользования на территории н.п. Щукозеро

Статья 7. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства.

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть осуществлена их градостроительная подготовка. Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без их градостроительной подготовки.

2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

3. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется с учетом частей 4, 5 настоящей статьи. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства.

4. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

- 1) подготовки документации по планировке соответствующей территории – элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок (проекта планировки, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка);
- 2) подготовки землеустроительной документации;
- 3) определения технических условий и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 4) выноса границ земельного участка в натуру;
- 5) государственного кадастрового учета.

5. Формирование земельного участка производится за счет средств бюджета ЗАТО г. Североморск либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

В случае если заинтересованное лицо, за счет средств которого была произведена градостроительная подготовка земельного участка, не стало участником или победителем торгов по продаже земельного участка или продаже права его аренды для строительства, данному лицу компенсируются расходы на такую подготовку администрацией ЗАТО г. Североморск за счет победителя торгов.

6. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами гражданского и земельного законодательств.

Статья 8. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд

1. Резервирование земель для муниципальных нужд н.п. Щукозеро осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 9 настоящих Правил, а земель, находящихся в муниципальной собственности ЗАТО г. Североморск и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения ЗАТО г. Североморск, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения, организацией пруда или обводнённого карьера.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых Генеральным планом г. Североморска, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд н.п. Щукозеро могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности ЗАТО г. Североморск и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

Статья 9. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд

1. Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд в г. Североморске осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

- 1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;
- 2) размещением следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:
 - объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
 - автомобильные дороги межмуниципального и местного значения;
- 3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, в случаях, установленных законами Мурманской области.

2. Условия и порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд устанавливается статьей 55 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 10. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд в ЗАТО г. Североморск, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления ЗАТО г. Североморск уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

3. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

5. Возмещение убытков осуществляется за счет бюджета ЗАТО г. Североморск.

6. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

Статья 11. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

1. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

2. Публичный сервитут устанавливается в соответствии с земельным законодательством.

3. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Мурманской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

4. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов публичных слушаний.

5. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в Администрацию заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

1) местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

2) сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

3) сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

4) содержание публичного сервитута;

5) обоснование необходимости установления публичного сервитута;

6) ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;

7) срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

6. Администрация в течение пяти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абзаце 2 части 5 настоящей статьи, Главе ЗАТО г. Североморск. Глава ЗАТО г. Североморск, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Администрация имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

7. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии со статьёй 6 настоящих Правил.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, Главе ЗАТО г. Североморск.

9. Глава ЗАТО г. Североморск в течение трех дней со дня поступления указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

1) местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

2) кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);

3) сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

4) сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- 5) содержание публичного сервитута;
- 6) сфера действия публичного сервитута;
- 7) срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
- 8) размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

10. Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременён) сервитутом. В случае, если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

11. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением главы согласно части 9 настоящей статьи. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия публичного сервитута не требуется.

12. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом частями 5-10 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в администрацию заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

- 1) местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- 2) кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- 3) реквизиты постановления Главы ЗАТО г. Североморск об установлении публичного сервитута;
- 4) сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- 5) сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- 6) сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- 7) содержание публичного сервитута;
- 8) обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;
- 9) сфера действия публичного сервитута;
- 10) указание на бессрочность публичного сервитута.

В постановлении Главы о прекращении публичного сервитута (часть 9 настоящей статьи) должно быть указано:

- 1) местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- 2) кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- 3) реквизиты постановления главы об установлении публичного сервитута;
- 4) сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- 5) сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- 6) сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- 7) содержание публичного сервитута;
- 8) сфера действия публичного сервитута;
- 9) указание на бессрочность публичного сервитута;

10) решение о прекращении действия публичного сервитута.

13. Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

14. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от администрации ЗАТО г. Североморск соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

15. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением администрацией ЗАТО г. Североморск убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

16. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Глава 5. Планировка территории.

Статья 12. Общие положения о планировке территории

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- 1) проектов планировки как отдельных документов;
- 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- 3) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- 4) проектов межевания как отдельных документов;
- 5) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- 6) градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

2.1. Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

- 1) границы планировочных элементов территории (районов, микрорайонов, кварталов);
- 2) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- 3) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;
- 4) другие границы.

2.2. Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или деление которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

- 1) границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- 2) линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, областного и местного значения;

4) границ зон с особыми условиями использования территории;

5) других границ.

2.3. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления ЗАТО г. Североморск в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

– красные линии;

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

– границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

– границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

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

– границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

– границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделённых на земельные участки;

– и другие.

4. Запрещается преобразование застроенных территорий и осуществление нового строительства без утвержденной документации по планировке территории после вступления в силу настоящих Правил, кроме объектов, строительство которых согласовано городским Советом депутатов ЗАТО г. Североморск.

5. Положения настоящей главы не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения и значения Мурманской области.

Статья 13. Подготовка документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории в н.п. Щукозеро осуществляется на основании Генерального плана н.п. Щукозеро, настоящих Правил, требований технических регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления ЗАТО г. Североморск, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 8.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Заказчиком документации по планировке

территории является Администрация ЗАТО г. Североморск либо физическое и юридическое лицо, на основании предложения которого принято решение о подготовке документации по планировке.

Задание на разработку документации по планировке территории утверждается Главой ЗАТО г. Североморск.

4. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается Администрацией ЗАТО г. Североморск. Документация по планировке территории утверждается Главой ЗАТО г. Североморск.

5. Сроки подготовки документации по планировке определяются в решении о подготовке данной документации.

6. Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте ЗАТО г. Североморск в сети "Интернет".

7. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в администрацию ЗАТО г. Североморск свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Администрация по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

8. Администрация ЗАТО г. Североморск осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение тридцати дней с момента получения отделом архитектуры и градостроительства разработанной документации по планировке. По результатам проверки отдел архитектуры и градостроительства направляет документацию по планировке Главе ЗАТО г. Североморск для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

9. Публичные слушания проводятся в порядке, определенном статьей 6 настоящих Правил.

10. Администрация направляет Главе ЗАТО г. Североморск подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

11. Глава ЗАТО г. Североморск, с учетом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке и устанавливает сроки её реализации или об ее отклонении и направлении в отдел архитектуры и градостроительства на доработку с учетом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

12. Утвержденная документация по планировке в течение семи дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 6 настоящей статьи.

13. Положения, установленные частями 3-12 настоящей статьи, применяются при подготовке:

- 1) проектов планировки как отдельных документов;
- 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- 3) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- 4) проектов межевания как отдельных документов;

5) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе.

14. Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится администрацией ЗАТО г. Североморск. Градостроительные планы земельных участков не выставляются на публичные слушания.

15. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка. Данное положение действует только в отношении земельных участков, сформированных в соответствии с настоящими Правилами.

16. В случае если застройщик обращается в администрацию ЗАТО г. Североморск с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, отдел архитектуры и градостроительства администрации ЗАТО г. Североморск в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы.

17. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

18. Градостроительные планы земельных участков, утверждённые до введения в силу настоящих Правил, подлежат замене администрацией ЗАТО г. Североморск при совершении обладателями градостроительных планов юридически значимых действий с использованием градостроительных планов.

19. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Мурманской области, органы местного самоуправления ЗАТО г. Североморск, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

Глава 6. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физические и юридические лица подает заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 6 настоящих Правил.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, Главе ЗАТО г. Североморск.

4. На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций Глава ЗАТО г. Североморск в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию.

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

Статья 15. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, вправе обратиться за разрешением на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

3. Застройщик подает в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 6 настоящих Правил.

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

6. Глава ЗАТО г. Североморск в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

8. Форма разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается администрацией ЗАТО г. Североморск. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в рамках градостроительного регламента в соответствии со статьями 7, 40, 41, 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 36, 37, 38, 39, 40, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Глава 7. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Статья 16. Проектная документация

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47 – 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 17. Разрешение 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, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Разрешение на строительство выдает администрация ЗАТО г. Североморск через отдел архитектуры и градостроительства, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Мурманской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и областного значений, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Мурманской области или органом местного самоуправления ЗАТО г. Североморск в соответствии с их компетенцией.

4. Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

5. Порядок выдачи разрешения на строительство определен статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и административным регламентом по предоставлению муниципальной услуги «Выдача разрешений на строительство при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства на территории ЗАТО г. Североморск».

6. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в Комиссию.

7. Администрация ЗАТО г. Североморск имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

Статья 18. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1. 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.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдает администрация ЗАТО г. Североморск через отдел архитектуры и градостроительства администрации ЗАТО г. Североморск.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

4. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определен статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации и административным регламентом по предоставлению муниципальной услуги «Выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства на территории ЗАТО г. Североморск».

Статья 19. Строительный контроль и государственный строительный надзор

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.

2. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Глава 9. Муниципальный земельный контроль

Статья 20. Муниципальный земельный контроль

1. Муниципальный земельный контроль – система мер, направленная на предотвращение, выявление и пресечение нарушений законодательства в области охраны землепользования, обеспечения соблюдения субъектами хозяйственной и иной деятельности требований, в том числе нормативов и нормативных документов, в области охраны землепользования.

2. Объектами муниципального земельного контроля являются все земли, находящиеся в границах н.п. Щукозеро, независимо от ведомственной принадлежности и форм собственности.

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

1) мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории н.п. Щукозеро;

2) предупреждение нарушений и соблюдение законодательства Российской Федерации, Мурманской области и правовых актов ЗАТО г. Североморск в сфере земельных правоотношений.

4. Мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории н.п. Щукозеро включает в себя:

1) учет, анализ, оценку и прогноз состояния земельных участков на основании комплекса данных государственных и муниципальных органов (организаций), данных хозяйствующих субъектов;

2) анализ информации о результатах проверок, выполненных муниципальными органами в сфере земельных правоотношений на территории н.п. Щукозеро;

3) учет, анализ обращений юридических и физических лиц по вопросам использования и охраны земли;

4) контроль достоверности информации, предоставляемой физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями независимо от форм собственности об использовании ими земельных участков.

5. На территории н.п. Щукозеро муниципальный земельный контроль осуществляет комитет имущественных отношений ЗАТО г. Североморск.

6. Мероприятия по проведению муниципального земельного контроля от лица комитет имущественных отношений ЗАТО г. Североморск осуществляет муниципальный инспектор земельного контроля.

7. Порядок проведения муниципального земельного контроля устанавливается в соответствии с федеральным и региональным законодательством, а также Положением «О муниципальном земельном контроле на территории муниципального образования ЗАТО г. Североморск».

Статья 21. Права и обязанности должностных лиц, осуществляющих муниципальный земельный контроль

1. Муниципальный инспектор земельного контроля (далее – муниципальный инспектор) является должностным лицом комитета имущественных отношений ЗАТО г. Североморск, на которого возложены обязанности по осуществлению муниципального земельного контроля на территории г. Североморска.

2. Права и обязанности муниципального инспектора устанавливаются в соответствии с федеральным и региональным законодательством, а также Положением «О муниципальном земельном контроле на территории муниципального образования ЗАТО г. Североморск».

Глава 10. Заключительные положения

Статья 22. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:

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

2) органами исполнительной власти Мурманской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства областного значения;

3) органами местного самоуправления ЗАТО г. Североморск в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории н.п. Щукозеро;

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

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

3. Глава ЗАТО г. Североморск с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила Глава ЗАТО г. Североморск определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией администрации ЗАТО г. Североморск.

4. Основаниями для рассмотрения Главой ЗАТО г. Североморск вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану н.п. Щукозеро, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;

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

5. Глава ЗАТО г. Североморск, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абзаце 2 части 3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном частью 6 статьи 8 настоящих Правил.

6. Разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия.

7. Администрация ЗАТО г. Североморск в течение пяти дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану н.п. Щукозеро, схемам территориального планирования Мурманской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки отдел архитектуры и градостроительства направляет проект о внесении изменения в Правила застройки Главе ЗАТО г. Североморск или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава ЗАТО г. Североморск при получении проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию. Одновременно с принятием Главой ЗАТО г. Североморск решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определённом статьей 6 настоящих Правил.

11. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект Главе ЗАТО г. Североморск. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава ЗАТО г. Североморск в течение десяти дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в городской Совет депутатов ЗАТО г. Североморск или об отклонении проекта изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается городским Советом депутатов ЗАТО г. Североморска. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Городской Совет депутатов ЗАТО г. Североморск по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений Главе ЗАТО г. Североморск к на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в установленном законом порядке.

16. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке.

17. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Мурманской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки г. Североморск в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Мурманской области, утвержденным до утверждения изменений в Правила застройки.

Статья 23. Ответственность за нарушение настоящих правил

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Мурманской области.

Раздел 2. Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты

Статья 24. Порядок установления территориальных зон

1. Территориальные зоны установлены с учётом:
 - 2) определённых Градостроительным кодексом Российской Федерации видов территориальных зон;
 - 3) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом города;
 - 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
 - 5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории города;

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

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

2. Границы территориальных зон установлены по:

- красным линиям;
- магистралям, улицам, проездам (линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений);
- границам земельных участков;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

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

Статья 44. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

1. Жилые зоны (Ж)

- **Ж-1** - Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- **Ж-2** - Зона застройки многоквартирными жилыми домами

2. Общественно-деловые зоны (ОД)

- **ОД-1** - Зона многофункциональной общественно-деловой застройки
- **ОД-2** - Зона объектов образования

3. Производственные зоны (П)

- **П-1** – Зона производственно-коммунальных объектов

4. Зона инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ)

- **ИТ-1** – Зона размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур

5. Рекреационные зоны (Р)

- **Р-1** - Зона зеленых насаждений общего пользования
- **Р-2** - Зона городских лесов, лесопарков.
- **Р-3** – Зона спортивно-оздоровительных сооружений
- **Р-4** – Зона природного ландшафта

5. Зоны специального назначения (СН)

- **СН-1** – Зона объектов МО

Статья 25. Карта градостроительного зонирования

1. Карта градостроительного зонирования выполнена на основании Генерального плана города на всю территорию населенного пункта город. На Карте градостроительного зонирования показаны территориальные зоны.

Раздел 3. Градостроительные регламенты

Статья 26. Порядок применения градостроительных регламентов

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

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, определенных Генеральным планом города;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны особо охраняемых природных территорий, а также иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);
- 2) занятые линейными объектами;
- 3) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти области или уполномоченными органами местного самоуправления муниципального образования города в соответствии с федеральными законами.

6. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

7. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае, если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

9. Разрешенным считается такое использование, которое соответствует не только градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости (статья 29 настоящих Правил), но и ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям охраны окружающей среды, что подтверждается при согласовании проектной документации.

Статья 27. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешённого использования;
- условно разрешённые виды использования;
- вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

3. Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления муниципального образования города, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования при условии соблюдения требований технических регламентов и с учётом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

5. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 14 настоящих Правил.

Статья 28. Градостроительные регламенты. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для различных территориальных зон представлены в статьях 15-20 настоящих Правил.

2. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более основных и условно разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка.

3. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены:

- в жилых зонах при отсутствии негативного воздействия на участки, используемые для жилья, детских и образовательных учреждений;

- в общественно-деловых, производственных зонах, зонах инженерной и транспортной инфраструктур могут быть допущены к применению на основе оценки их влияния на функциональную организацию в районе зонирования и при минимальном негативном воздействии на виды использования, определяющие профиль специализированной зоны;

4. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию всех видов разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, водо-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.), а также объекты, технологически связанные с назначением всех видов разрешенного использования считаются всегда разрешенными при условии соответствия строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям охраны окружающей среды, что подтверждается при согласовании проектной документации.

5. Размещение учреждений торговли в производственных зонах, зоне транспортной и инженерной инфраструктур должно соответствовать требованиям, предъявляемым санитарными нормами и правилами по видам реализуемой продукции.

6. Любые виды разрешенного использования в рекреационных зонах могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах района зонирования или в границах населенного пункта.

Статья 29. Градостроительные регламенты. Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства разрешены на территории земельных участков при основных и условно разрешенных видах использования земельных участков.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные на территории всех земельных участков:

- благоустроенные озелененные территории;
- автомобильные проезды, подъезды, обслуживающие соответствующий участок;
- автостоянки;
- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома);
- хозяйственные площадки для мусоросборников, сушки белья;
- иные вспомогательные объекты, предусмотренные действующими нормативами для зданий и сооружений соответствующего функционального назначения.

3. Для земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования, представленными зданиями, суммарная общая площадь вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади основных и условно разрешенных видов использования.

4. Для земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования, представленными площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки и пр.) территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от площади земельного участка.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для различных территориальных зон представлены в статьях 31-35 настоящих Правил.

Статья 30. Градостроительный регламент. Жилые зоны (Ж)

Жилые зоны предназначены в качестве основной функции для постоянного проживания населения и с этой целью подлежат застройке жилыми домами высокой этажности, многоквартирными жилыми домами средней этажности, малоэтажными блокированными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами.

В жилых зонах допускается в качестве вспомогательной функции размещение отдельно стоящих, встроено-пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в основном, данного жилого образования, культовых зданий, автостоянок, промышленных и коммунально-складских объектов, для которых не требуется организация санитарно-защитных зон.

В пределах жилых зон предусматриваются территории общественных центров обслуживания населения.

Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами (1-2 этажа), допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения локального значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

№	Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
1	Жилые дома малой этажности (1-2 этажа) на одну семью - индивидуальные жилые дома	– строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (типа столярных мастерских), летние гостевые домики, семейные бани, – гаражи или стоянки 1-3 места; – хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента); – площадки: детские, хозяйственные, отдыха; – сады, огороды; – водоемы, колодцы; – теплицы, оранжереи
2	Детские дошкольные учреждения без ограничения вместимости	- площадки: детские, спортивные, для отдыха, хозяйственные; - теплицы, оранжереи; - бассейны.
3	Детские дошкольные учреждения, совмещенные с начальной общеобразовательной школой	
4	Средние общеобразовательные	

	учреждения	
5	Торговля, общественное питание, бытовое обслуживание (отдельно стоящие объекты) – Объекты общей площадью до 150 кв.м.	- склады для временного хранения товаров; - оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные).
6	Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания	
7	Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества (исключая ночные заведения)	
8	Спортивные комплексы, бассейны, крытые катки и иные спортивные объекты	- площадки для временных сооружений торговли, проката спортивного инвентаря; - общественные туалеты.
9	Пункты первой медицинской помощи	
10	Аптеки	
11	Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей	
12	Организации бытового обслуживания (бани, сауны)	
13	Ветеринарные поликлиники станции без содержания животных	
14	Опорные пункты охраны общественного порядка	
15	Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты	- встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания.
16	Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы	
17	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	
18	Объекты инженерной защиты населения от ЧС	- объекты, определяемые технологическими требованиями
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
1	Блокированные жилые дома малой этажности (2-3 этажа)	– стоянки 1-3 места; – площадки: детские, хозяйственные, отдыха; – сады, оранжереи
2	Гостиницы, мотели	площадки: спортивные, для отдыха, хозяйственные; - оборудованные площадки для временных сооружений; - детские площадки; - офисы.
3	Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан	- объекты ритуального назначения; - площадки для отдыха, хозяйственные; - автостоянки.
4	Торговля, общественное питание, бытовое обслуживание (отдельно стоящие объекты) – Объекты	- склады для временного хранения товаров; - оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные).

	общей площадью до 1000 кв.м.	
5	Ночные клубы, дискотеки, развлекательные центры	
6	Парки, садово-парковые зоны, скверы	- развлекательные центры; - комплексы аттракционов, аквапарки; - предприятия общественного питания; - выставочные павильоны; - зрительные залы; - спортивные площадки, роллердромы, велотреки и т.д.; - общественные туалеты; - оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката; - площадки для отдыха; - хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за парком; - помещения для охраны. <u>Суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 10 % территории парка.</u>
7	Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные территории	- площадки для временных сооружений торговли, проката спортивного инвентаря; - общественные туалеты.
8	Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы с ремонтными мастерскими и гаражами	
9	Органы местного самоуправления, общественного самоуправления	
10	Отделение милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны	
11	Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства	- встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания.
12	АТС, районные узлы связи	
13	КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности, ТП, КТП	
14	Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды)	
15	Водозаборные скважины	
16	Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни	
17	Локальные очистные канализационные сооружения	
18	Отдельно стоящие гаражи (до 3	- мастерские по мелкому ремонту и обслуживанию

	машиномест)	автомобилей; - автомобильные мойки; - пункты питания; - помещения или здания для охраны.
19	Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки	
20	АЗС (бензиновые)	
21	Стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест	- здания или помещения для охраны.
22	Объекты инфраструктуры городского транспорта	

Ж-2 Зона застройки многоэтажными жилыми домами

Зона предназначена для застройки жилыми домами высокой этажности (5-9 этажей), допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно локального и микрорайонного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

№	Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
1	Многоквартирные жилые дома высокой этажности (5-9 этажей)	- площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха; - предприятия первичного обслуживания населения квартала, микрорайона; - офисные помещения, не связанные с массовыми посещениями; - встроенные в жилые здания гаражи; <u>Встроенные, встроенно-пристроенные в нижние этажи жилых зданий:</u> - учреждения торговли до 1000 кв.м. общей площади; - учреждения общественного питания до 100 посадочных мест; - организации бытового обслуживания до 500 кв.м. общей площади; - библиотеки; - отделения связи; - офисы без ограничения функций; - врачебные кабинеты. <u>Встроенные, встроенно-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, расположенных внутриквартально:</u> - встроенные детские дошкольные учреждения и учреждения до 45 мест; - встроенно-пристроенные детские дошкольные учреждения и учреждения с количеством до 140 мест; - детские клубы.
2	Жилые здания специального назначения (дома для престарелых и семей с инвалидами квартирного типа)	- площадки: детские, спортивные, хозяйственные для отдыха; - врачебные кабинеты.
3	Общежития	- площадки: спортивные, для отдыха, хозяйственные;

		- оборудованные площадки для временных сооружений; - детские площадки; - офисы.
4	Детские дошкольные учреждения без ограничения вместимости	- площадки: детские, спортивные, для отдыха, хозяйственные;
5	Средние общеобразовательные учреждения	- теплицы, оранжереи; - бассейны.
6	Учреждения среднего специального и высшего образования без ограничения количества учащихся	- площадки: спортивные, для отдыха; - теплицы, оранжереи.
7	Торговля, общественное питание, бытовое обслуживание (отдельно стоящие объекты) – Объекты общей площадью до 1000 кв.м.	- склады для временного хранения товаров; - оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные).
8	Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания	
9	Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества (исключая ночные заведения)	
10	Зрелищные объекты (театры, кинотеатры, видеозалы, концертные залы) вместимостью до 300 мест	
11	Музеи, выставочные залы	
12	Спортивные комплексы, бассейны, крытые катки и иные спортивные объекты	- площадки для временных сооружений торговли, проката спортивного инвентаря; - общественные туалеты.
13	Пункты первой медицинской помощи	
14	Аптеки	
15	Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей	
16	Организации бытового обслуживания (бани, сауны)	
17	Ветеринарные поликлиники станции без содержания животных	
18	Органы местного самоуправления, общественного самоуправления	
19	Отделение милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны	
20	Опорные пункты охраны общественного порядка	
21	Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты	- встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания.
22	Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные	

	конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства	
23	АТС, районные узлы связи	
24	Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы	
25	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	
26	Объекты инженерной защиты населения от ЧС	- объекты, определяемые технологическими требованиями
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
1	Многоквартирные жилые дома средней этажности (2-4 этажа)	- площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха; - предприятия первичного обслуживания населения квартала, микрорайона; - офисные помещения, не связанные с массовыми посещениями; - встроенные в жилые здания гаражи; <u>Встроенные, встроенно-пристроенные в нижние этажи жилых зданий:</u> - учреждения торговли до 1000 кв.м. общей площади; - учреждения общественного питания до 100 посадочных мест; - организации бытового обслуживания до 500 кв.м. общей площади; - библиотеки; - отделения связи; - офисы без ограничения функций; - врачебные кабинеты. <u>Встроенные, встроенно-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, расположенных внутриквартально:</u> - встроенные детские дошкольные учреждения и учреждения до 45 мест; - встроенно-пристроенные детские дошкольные учреждения и учреждения с количеством до 140 мест; - детские клубы.
2	Гостиницы, мотели	- площадки: спортивные, для отдыха, хозяйственные; - оборудованные площадки для временных сооружений; - детские площадки; - офисы.
3	Детские дошкольные учреждения встроенно-пристроенные до 140 мест	- площадки: детские, спортивные, для отдыха, хозяйственные; - теплицы, оранжереи; - бассейны.
4	Детские дошкольные учреждения совмещенные с начальной общеобразовательной школой	
5	Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан	- объекты ритуального назначения; - площадки для отдыха, хозяйственные; - автостоянки.
6	Торговля, общественное питание (отдельно стоящие объекты) - объекты без ограничения площади	- склады для временного хранения товаров; - оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные).
7	Рынки	

8	Зрелищные объекты (театры, кинотеатры, видеозалы, концертные залы) без ограничения вместимости	
9	Ночные клубы, дискотеки, развлекательные центры	
10	Парки, садово-парковые зоны, скверы	- развлекательные центры; - комплексы аттракционов, аквапарки; - предприятия общественного питания; - выставочные павильоны; - зрительные залы; - спортивные площадки, роллердромы, велотреки и т.д.; - общественные туалеты; - оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката; - площадки для отдыха; - хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за парком; - помещения для охраны. <u>Суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 10 % территории парка.</u>
11	Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные территории	- площадки для временных сооружений торговли, проката спортивного инвентаря; - общественные туалеты.
12	Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры	- площадки для отдыха.
13	Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома	- площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха.
14	Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы с ремонтными мастерскими и гаражами	
15	Органы государственного управления	
16	Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, дворцы малютки, дворцы бракосочетаний, архивы информационные центры	- встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания.
17	Бизнес-центры, офисные центры	
18	Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации, научные центры	
19	КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности, ТП, КТП	
20	Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные	

	башни	
21	Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки (до 250 машиномест)	- мастерские по мелкому ремонту и обслуживанию автомобилей; - автомобильные мойки; - пункты питания; - помещения или здания для охраны.
22	Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки	
23	АЗС (бензиновые)	
24	Салоны по продаже автомобилей без стоянок для товарных автомобилей, технического обслуживания и ремонта	
25	Стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 300 машиномест	- здания или помещения для охраны.
26	Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)	- мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей; - здания или помещения для персонала; - хозяйственные площадки для мусоросборников.
27	Объекты инфраструктуры городского транспорта	

Статья 31. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны (ОД)

Общественно-деловые зоны предназначены для преимущественного размещения объектов здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждений среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских, административных учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта, иных зданий и сооружений общегородского и регионального значения.

ОД-1 – Зона многофункциональной общественно-деловой застройки

Зона размещения крупных объектов управления, бизнеса, кредитно-финансовой и деловой сферы, торговли, культуры и досуга, связанные с массовым посещением.

№	Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
1.	Органы государственного управления	
2.	Органы местного самоуправления, общественного самоуправления	
3.	Отделение милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны	

4.	Опорные пункты охраны общественного порядка	
5.	Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, дворцы малютки, дворцы бракосочетаний, архивы информационные центры	- встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания.
6.	Бизнес-центры, офисные центры	
7.	Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации, научные центры	
8.	Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты	
9.	Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства	
10.	АТС, районные узлы связи	
11.	Гостиницы, мотели	- площадки: спортивные, для отдыха, хозяйственные; - оборудованные площадки для временных сооружений; - детские площадки; - офисы.
12.	Учреждения среднего специального и высшего образования без ограничения количества учащихся	- площадки: спортивные, для отдыха; - теплицы, оранжереи.
13.	Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан	- объекты ритуального назначения; - площадки для отдыха, хозяйственные; - автостоянки.
14.	Торговля, общественное питание, бытовое обслуживание (отдельно стоящие объекты) – Объекты общей площадью до 1000 кв.м.	- склады для временного хранения товаров; - оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные).
15.	Рынки	
16.	Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания	
17.	Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества (исключая ночные заведения)	
18.	Зрелищные объекты (театры, кинотеатры, видеозалы, концертные залы) без ограничения вместимости	
19.	Музеи, выставочные залы	
20.	Ночные клубы, дискотеки, развлекательные центры	
21.	Спортивные комплексы, бассейны, крытые катки и иные спортивные объекты	- площадки для временных сооружений торговли, проката спортивного инвентаря; - общественные туалеты.
22.	Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные территории	
23.	Пункты первой медицинской помощи	
24.	Аптеки	
25.	Санитарно-эпидемиологические станции, дезинфекционные станции, судебно-медицинская экспертиза	
26.	Организации бытового обслуживания (бани,	

	сауны)	
27.	Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы	
28.	Салоны по продаже автомобилей без стоянок для товарных автомобилей, технического обслуживания и ремонта	
29.	Стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест	- здания или помещения для охраны.
30.	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	
31.	Объекты инженерной защиты населения от ЧС	- объекты, определяемые технологическими требованиями

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

1	Торговля, общественное питание, бытовое обслуживание (отдельно стоящие объекты) – Объекты без ограничения площади	- склады для временного хранения товаров; - оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные).
2	Комплексы аттракционов, аквапарки	- оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания посетителей
3	Парки, садово-парковые зоны, скверы	- развлекательные центры; - комплексы аттракционов, аквапарки; - предприятия общественного питания; - выставочные павильоны; - зрительные залы; - спортивные площадки, роллердромы, велотреки и т.д.; - общественные туалеты; - оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката; - площадки для отдыха; - хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за парком; - помещения для охраны. <u>Суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 10 % территории парка.</u>
4	Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры	- площадки для отдыха.
5	Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома	- площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха.
6	Научные и опытные станции, метеорологические станции	
7	КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности, ТП, КТП	
8	Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни	

9	Передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи	
10	Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки (до 250 машиномест)	- мастерские по мелкому ремонту и обслуживанию автомобилей; - автомобильные мойки; - пункты питания; - помещения или здания для охраны.
11	Салоны по продаже автомобилей без ограничений функций	
12	Стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 300 машиномест	- здания или помещения для охраны.
13	Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)	- мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей; - здания или помещения для персонала; - хозяйственные площадки для мусоросборников.
14	Автовокзалы, автостанции	- мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей; - здания или помещения для персонала.
15	Железнодорожные вокзалы	
16	Объекты инфраструктуры городского транспорта	

Статья 32. Градостроительные регламенты. Производственные зоны (П)

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

П-1 – Зона производственно-коммунальных объектов

Производственная зона III касса

№	Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
1	Торговля, общественное питание, бытовое обслуживание (отдельно стоящие объекты) – Объекты без ограничения площади	- склады для временного хранения товаров; - оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные).
2	Пункты первой медицинской помощи	
3	Санитарно-эпидемиологические станции, дезинфекционные станции, судебно-медицинская экспертиза	
4	Химчистки, прачечные	
5	Ветеринарные поликлиники и станции, в том числе с содержанием животных	
6	Отделение милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны	
7	Опорные пункты охраны общественного порядка	
8	Бизнес-центры, офисные центры	- встроенные или пристроенные объекты

		торговли, обслуживания, общественного питания.
9	Предприятия III класса по классификации СанПиН	– питомники растений для озеленения предприятия и СЗЗ; – организации общественного питания для обслуживания работников; – музеи предприятий; – демонстрационные и выставочные площадки продукции; – объекты пожарной охраны
10	Предприятия IV-V класса по классификации СанПиН	
11	Склады и оптовые базы III классов по классификации СаПиН	
12	Склады и оптовые базы IV-V классов по классификации СаПиН	
13	Электростанции, ТЭЦ, котельные большой мощности и газораспределительные станции мощности	– объекты пожарной охраны
14	Газохранилища	
15	АТС, районные узлы связи	
16	КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности, ТП, КТП	
17	Повысительные водопроводные насосные станции, артезианские скважины технического водоснабжения, сооружения оборотного водоснабжения	
18	Городские канализационные очистные сооружения	
19	Локальные канализационные очистные сооружения	
20	Локальные очистные сооружения поверхностного стока	
21	Передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи	
22	Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы	
23	Парки подвижного состава, депо автобазы, гаражи грузового и специального транспорта	– мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей; – склады материалов; – погрузо-разгрузочные площадки; – помещения для персонала; – автомобильные мойки; – пункты питания
24	Стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 300 машиномест	- здания или помещения для охраны.
25	Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)	- мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей; - здания или помещения для персонала; - хозяйственные площадки для мусоросборников.
26	Стоянки внешнего транспорта	
27	Объекты инфраструктуры городского транспорта	
28	Объекты инфраструктуры внешнего транспорта	
29	Полигоны отходов производства и потребления (твердых бытовых отходов, промышленных и строительных отходов)	

30	Мусороперерабатывающие комплексы	
31	Пункты утилизации снега, снегосвалки	
32	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	
33	Объекты инженерной защиты населения от ЧС	- объекты, определяемые технологическими требованиями
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
1	Аптеки	
2	Организации бытового обслуживания (бани, сауны)	
3	Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации, научные центры	- встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания.
4	Научные и опытные станции, метеорологические станции	
5	АЗС (бензиновые)	
6	АЗС (газовые и многотопливные)	

Производственная зона IV и V класса

Зона размещения промышленных, коммунальных, складских объектов не выше IV класса по классификации СанПин, а также обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

№	Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
1	Торговля, общественное питание, бытовое обслуживание (отдельно стоящие объекты) – Объекты без ограничения площади	- склады для временного хранения товаров; - оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные).
2	Рынки	
3	Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания	
4	Пункты первой медицинской помощи	
5	Санитарно-эпидемиологические станции, дезинфекционные станции, судебно-медицинская экспертиза	
6	Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы, в том числе с ремонтными мастерскими и гаражами	
7	Организации бытового обслуживания (бани, сауны)	
8	Химчистки, прачечные	
9	Ветеринарные поликлиники и станции, в том числе с содержанием животных	
10	Отделение милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны	
11	Опорные пункты охраны общественного порядка	
12	Бизнес-центры, офисные центры	- встроенные или пристроенные объекты

13	Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации, научные центры	торговли, обслуживания, общественного питания.
14	Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты	
15	Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства	
16	Предприятия IV-V класса по классификации СанПиН	– питомники растений для озеленения предприятия и СЗЗ; – организации общественного питания для обслуживания работников; – музеи предприятий; – демонстрационные и выставочные площадки продукции; – объекты пожарной охраны
17	Склады и оптовые базы IV-V классов по классификации СанПиН	– объекты пожарной охраны
18	АТС, районные узлы связи	
19	КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности, ТП, КТП	
20	Повысительные водопроводные насосные станции, артезианские скважины технического водоснабжения, сооружения оборотного водоснабжения	
21	Локальные канализационные очистные сооружения	
22	Локальные очистные сооружения поверхностного стока	
23	Передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи	
24	Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы	
25	Гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа	- мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей; - автомобильные мойки; - помещения или здания для охраны; - хозяйственные площадки для мусоросборников.
26	Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки без ограничения вместимости	- мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей; - автомобильные мойки; - пункты питания; - салоны по продаже автомобилей; - помещения или здания для охраны; - хозяйственные площадки для мусоросборников.
27	Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки	
28	Салоны по продаже автомобилей без ограничения функций	
29	Парки подвижного состава, депо автобазы, гаражи грузового и специального транспорта	– мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей; – склады материалов;

		– погрузо-разгрузочные площадки; – помещения для персонала; – автомобильные мойки; – пункты питания
30	Стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 300 машиномест	- здания или помещения для охраны.
31	Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)	- мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;
32	Стоянки внешнего транспорта	- здания или помещения для персонала;
		- хозяйственные площадки для мусоросборников.
33	Автовокзалы, автостанции	- мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;
34	Железнодорожные вокзалы	- здания или помещения для персонала.
35	Объекты инфраструктуры городского транспорта	
36	Объекты инфраструктуры внешнего транспорта	
37	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	
38	Объекты инженерной защиты населения от ЧС	- объекты, определяемые технологическими требованиями
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
1	Гостиницы, мотели	- площадки: спортивные, для отдыха, хозяйственные; - оборудованные площадки для временных сооружений; - детские площадки; - офисы.
2	Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан	- объекты ритуального назначения; - площадки для отдыха, хозяйственные; - автостоянки.
3	Спортивные комплексы, бассейны, крытые катки и иные спортивные объекты	- площадки для временных сооружений торговли, проката спортивного инвентаря; - общественные туалеты.
4	Аптеки	
5	Научные и опытные станции, метеорологические станции	
6	АЗС (бензиновые)	
7	АЗС (газовые и многотопливные)	
8	Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства	

Статья 33. Градостроительные регламенты. Зона инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ)

Зона размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур преимущественного общегородского значения.

№	Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		

1	Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания	- склады для временного хранения товаров; - оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные).
2	Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства	- встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания.
3	Пункты первой медицинской помощи	
4	Локальные канализационные очистные сооружения	
5	Локальные очистные сооружения поверхностного стока	
6	Передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи	
7	Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы	
8	Гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа	- мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей; - автомобильные мойки; - помещения или здания для охраны; - хозяйственные площадки для мусоросборников.
9	Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки без ограничения вместимости	- мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей; - автомобильные мойки; - пункты питания; - салоны по продаже автомобилей; - помещения или здания для охраны; - хозяйственные площадки для мусоросборников.
10	Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки	
11	Парки подвижного состава, депо автобазы, гаражи грузового и специального транспорта	- мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей; - склады материалов; - погрузо-разгрузочные площадки; - помещения для персонала; - автомобильные мойки; - пункты питания
12	Стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 300 машиномест	- здания или помещения для охраны.
13	Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)	- мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей; - здания или помещения для персонала; - хозяйственные площадки для мусоросборников.
14	Стоянки внешнего транспорта	
15	Автовокзалы, автостанции	- мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей; - здания или помещения для персонала.
16	Железнодорожные вокзалы	
17	Объекты инфраструктуры городского транспорта	
18	Объекты инфраструктуры внешнего транспорта	
19	Антенны сотовой, радиорелейной и	

	спутниковой связи	
20	Объекты инженерной защиты населения от ЧС	- объекты, определяемые технологическими требованиями
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
1	Торговля, общественное питание, бытовое обслуживание (отдельно стоящие объекты) – Объекты общей площадью до 150 кв.м	- склады для временного хранения товаров; - оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные).
2	Ночные клубы, дискотеки, развлекательные центры	
3	Медсанчасти	- площадки для отдыха
4	Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы, в том числе с ремонтными мастерскими и гаражами	
5	Организации бытового обслуживания (бани, сауны)	
6	Химчистки, прачечные	
7	Предприятия IV-V класса по классификации СанПиН	– питомники растений для озеленения предприятия и СЗЗ; – организации общественного питания для обслуживания работников; – музеи предприятий; – демонстрационные и выставочные площадки продукции; – объекты пожарной охраны
8	Склады и оптовые базы IV-V классов по классификации СаПиН	– объекты пожарной охраны
9	АЗС (бензиновые)	
10	АЗС (газовые и многотопливные)	

Статья 34. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны (Р)

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения.

Р-1 - Зона зеленых насаждений общего пользования

Зона включает благоустроенные озелененные территории (кроме указанных в зоне Р-1) на всей территории города, предназначенные для повседневного кратковременного отдыха населения.

№	Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
1	Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания	- склады для временного хранения товаров; - оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные).
2	Парки, садово-парковые зоны, скверы	- развлекательные центры;

		- комплексы аттракционов, аквапарки; - предприятия общественного питания; - выставочные павильоны; - зрительные залы; - спортивные площадки, роллердромы, велотреки и т.д.; - общественные туалеты; - оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката; - площадки для отдыха; - хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за парком; - помещения для охраны. <u>Суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 10 % территории парка.</u>
3	Лесопарки	- хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за лесопарком; - помещения для охраны. <u>Суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 5 % территории лесопарка.</u>
4	Пункты первой медицинской помощи	
5	Лесные массивы	
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
1	Аптеки	
2	Опорные пункты охраны общественного порядка	
3	Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы	

Р-2 - Зона городских лесов, лесопарков.

Зона включает лесные территории в городской черте, активно используемые населением в рекреационных целях.

№	Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
1	Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания	- склады для временного хранения товаров; - оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные).
2	Парки, садово-парковые зоны, скверы	- развлекательные центры; - комплексы аттракционов, аквапарки; - предприятия общественного питания; - выставочные павильоны; - зрительные залы; - спортивные площадки, роллердромы, велотреки и т.д.; - общественные туалеты; - оборудованные площадки для

		временных сооружений обслуживания, торговли, проката; - площадки для отдыха; - хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за парком; - помещения для охраны. <u>Суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 10 % территории парка.</u>
3	Лесопарки	- хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за лесопарком; - помещения для охраны. <u>Суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 5 % территории лесопарка.</u>
4	Пункты первой медицинской помощи	
5	Санаторные учреждения	– площадки для отдыха, спорта; – площадки для временных сооружений торговли, проката спортивного инвентаря
6	Стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест	- здания или помещения для охраны.
7	Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства	
8	Лесопитомники	
9	Лесные массивы	
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
1	Торговля, общественное питание, бытовое обслуживание (отдельно стоящие объекты) – Объекты общей площадью до 150 кв.м	- склады для временного хранения товаров; - оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные).
2	Специальные парки (зоопарки, ботанические сады и иные объекты)	
3	Комплексы аттракционов, аквапарки	– оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания посетителей.
4	Объекты отдыха и туризма (базы и дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи, мотели, кемпинги, площадки для трейлеров)	– летние павильоны; – учреждения торговли менее 150 кв.м общей площади; – учреждения общественного питания без ограничения площади; – оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката; – площадки для отдыха, спорта.
5	Спортивные комплексы, бассейны, крытые катки и иные спортивные объекты	- площадки для временных сооружений торговли, проката спортивного инвентаря; - общественные туалеты.
6	Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные территории	
7	Спортивные комплексы со специальными требованиями к размещению (стадионы, автодромы, вело- и мототреки, стрельбища, школы и клубы служебного собаководства и иные объекты)	

8	Отделение милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны	
9	КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности, ТП, КТП	
10	Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды)	
11	Водозаборные скважины	
12	Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни	
13	Локальные канализационные очистные сооружения	
14	Локальные очистные сооружения поверхностного стока	
15	Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы	
16	Объекты инфраструктуры городского транспорта	
17	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	
18	Объекты инженерной защиты населения от ЧС	- объекты, определяемые технологическими требованиями

Р-3 – зона спортивных и физкультурно-оздоровительных сооружений

Зона размещения спортивных сооружений общегородского значения

№	Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
1	Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания	- склады для временного хранения товаров; - оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные).
2	Спортивные комплексы, бассейны, крытые катки и иные спортивные объекты	- площадки для временных сооружений торговли, проката спортивного инвентаря; - общественные туалеты.
3	Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные территории	
4	Спортивные комплексы со специальными требованиями к размещению (стадионы, автодромы, вело- и мототреки, стрельбища, школы и клубы служебного собаководства и иные объекты)	
5	Пункты первой медицинской помощи	
6	Аптеки	
7	Опорные пункты охраны общественного порядка	
8	Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы	
9	Объекты инженерной защиты населения от ЧС	- объекты, определяемые технологическими требованиями

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
1	Гостиницы, отели	- площадки: спортивные, для отдыха, хозяйственные; - оборудованные площадки для временных сооружений; - детские площадки; - офисы.
2	Торговля, общественное питание, бытовое обслуживание (отдельно стоящие объекты) – Объекты общей площадью до 150 кв.м	- склады для временного хранения товаров; - оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные).
3	Организации бытового обслуживания (бани, сауны)	
4	Отделение милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны	
5	Стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест	- здания или помещения для охраны.
6	Объекты инфраструктуры городского транспорта	

Статья 35. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициента застройки. Иные параметры

1. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков представлены в таблице.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициента использования территории

Код зоны	Площадь земельного участка (га)		Минимальная ширина участка по уличному фронту (м)	Минимальный отступ (м)	Максимальный коэффициент застройки (%)	Максимальная высота строений (м)
	Мин.	Макс.				
Ж-1	0,04	0,10	20	0,5 от высоты фасада, выходящего на соседний участок	60	10

Ж-2	НР	НР	20	0,5 от высоты наиболее высокого здания до фасадов соседнего здания с окнами	60	30
ОД-1	НР	НР	22	0,5 от высоты наиболее высокого здания до соседнего здания	60	30
П-1	НР	НР	НР	НР	60	НР
ИТ	НР	НР	НР	НР	60	32
Р-1	НР	НР	НР	НР	НР	32
Р-2	лесной квартал	НР	НР	НР	НР	32

Примечания к таблице:

НР – не регламентируется

2. Ширина в красных линиях:

- основных улиц и дорог от 25 до 35 м;
- остальных улиц и проездов от 12 до 25 м.

Не допускается сужение ширины улицы в красных линиях за нижний предел, установленный для категории улицы.

3. Минимальные отступы:

1) в зонах Ж-1:

– от индивидуальных домов, домов блокированного типа до красных линий улиц не менее 5 м, от красной линии проездов не менее 5 м, расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее 5 м.

– до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям: от домов не менее 3 м, от других построек (бани, гаража и др.) не менее 1м, от стволов высокорослых деревьев не менее 4 м, среднерослых – 2 м, от кустарника – 1м.

2) в остальных зонах от всех зданий до красных линий магистральных улиц всех типов не менее 5 м.

При преобразовании застроенных территорий допускается размещение встроенно-пристроенных и пристроенных объектов, а также объектов общественного назначения по красным линиям.

4. Благоустройством предусматривается:

- организация подъездов и подходов с твердым покрытием, при этом тротуары выполняются в одном уровне с бордюрным камнем, с устройством безбарьерных проездов;
- разбивка цветников и газонов;
- размещение малых архитектурных форм, элементов городского оборудования (скамьи, урны для мусора, светильники, вазоны для цветов и т.д.).

5. Автостоянки:

– все объекты обеспечиваются гостевыми автостоянками, размещаемыми в границах земельного участка, с учетом автомобилизации. При преобразовании застроенных территорий допускается по согласованию размещение объектов благоустройства и гостевых автостоянок на землях общего пользования из расчета 200 машин на 1 тыс. жителей;

– в районах сложившейся многоэтажной жилой застройки при ее преобразовании – строительство подземных и полуподземных гаражей-стоянок с использованием внутримикрорайонных и дворовых пространств, встроенных в подвалы и технические этажи строящихся вновь жилых зданий, территорий площадных объектов, в частности стадионов;

– в районах нового строительства в зонах, Ж-2, ОД-1, строительство многоэтажных подземных гаражей в комплексе со зданиями жилого и общественного назначения, а также как отдельных объектов, осуществляется из расчета 85-90 % парка индивидуальных средств автотранспорта, предусматривается при разработке проектов планировки и уточняется на последующих стадиях проектирования;

6. При строительстве новых и реконструкции существующих жилых домов высотой более трех этажей балконы и лоджии подлежат обязательному остеклению. Остекление балконов и лоджий должно иметь единый характер в соответствии с архитектурным решением жилого дома.

7. Схема планировочной организации земельного участка, архитектурные и объемно-планировочные решения, проект организации строительства, разрабатываемые в составе проектной документации объектов капитального строительства, подлежат обязательному согласованию с отделом архитектуры и градостроительства администрации города.

8. Минимальный размер площади земельного участка, используемого для размещения индивидуальных гаражей – 18 кв. м; для размещения объектов мелкорозничной торговли – 5 кв. м.

Статья 36. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков

1. В целях настоящей статьи к озелененным территориям на земельных участках относятся части участков, которые не застроены крупным строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом покрыты зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокостебельными растениями) и доступны для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

2. Озелененная территория может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых и детей;
- спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- теннисными кортами;
- другими подобными объектами.

3. Все земельные участки многоквартирных жилых домов должны иметь места для отдыха в виде оборудованных придомовых открытых озелененных пространств не менее 10% от площади участка.

4. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов придомовые открытые озелененные пространства (до 30% их площади) этих участков могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) с последующим оформлением в общую долевую собственность владельцев указанных земельных участков.

5. Участки жилых домов для престарелых и семей с инвалидами, интернатов, хосписов должны иметь коэффициент озеленения не менее 25%.

6. Коэффициент (иной показатель) озеленения расположенных в различных территориальных зонах земельных участков, не предназначенных для жилья, принимается в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования.

7. При застройке участков, примыкающих к лесам, лесопаркам, городским и районным садам и паркам, в пределах доступности не более 300 м, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30% от расчетной.

8. Для зоны Р-2 коэффициент озеленения должен приниматься не менее 65%.

Статья 37. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются для охраны от загрязнения источников питьевого водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определяются Режимami использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее – ЗСО), устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению органов, уполномоченных осуществлять государственный санитарно-эпидемиологический надзор и иных заинтересованных организаций.

3. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено санитарными нормами и правилами. При наличии соответствующего обоснования объем основных мероприятий на территории ЗСО должен быть уточнен и дополнен применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО. Содержание мероприятий должно быть отражено в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила землепользования и застройки города.

4. Режим ЗСО, границы, которых отображены на Карте градостроительного зонирования города в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

5. Мероприятия на территории первого пояса ЗСО подземных источников водоснабжения:

1) Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

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

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

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

4) водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

5) все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

6. Мероприятия на территории второго и третьего поясов ЗСО подземных источников водоснабжения:

1) Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2) Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

5) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

7. Мероприятия на территории второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения:

Кроме мероприятий, указанных в части 6 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) не допускается:

– размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и

птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

8. Мероприятия на территории первого пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения:

1) на территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для ЗСО первого пояса подземных источников водоснабжения.

2) не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

9. Мероприятия на территории второго и третьего поясов ЗСО поверхностных источников водоснабжения:

1) Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

2) Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3) Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4) Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5) Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.

6) При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

10. Мероприятия на территории второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения.

Кроме мероприятий, указанных в части 9 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

1) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

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

3) Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

4) Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

5) Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

6) Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

7) В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

11. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

1) В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

2) Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

12. Ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости и мероприятия на территории округа горно-санитарной охраны месторождения минеральных вод устанавливаются проектом указанного округа.

Статья 38. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных

водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности установленными Водным кодексом Российской Федерации.

3. В соответствии с указанным режимом на территории водоохранных зон, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования города в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, запрещается:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

4. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

5. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Статья 39. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Принципиальное содержание указанного режима установлено СанПин №2.2.1/2.1.1.1200-03 (Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов).

4. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования города в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

1) В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома,
- ландшафтно-рекреационные зоны,
- зоны отдыха,
- территории курортов, санаториев и домов отдыха,
- территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания;
- спортивные сооружения,
- детские площадки,
- образовательные и детские учреждения,
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования,
- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм,
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- объекты пищевых отраслей промышленности,
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов,
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды

2) Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала,
- помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель),
- здания управления,
- конструкторские бюро,
- здания административного назначения,
- научно-исследовательские лаборатории, поликлиники,
- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа,
- бани, прачечные,
- объекты торговли и общественного питания,
- мотели, гостиницы,
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта,
- пожарные депо,
- местные и транзитные коммуникации,
- ЛЭП, электроподстанции,
- нефте- и газопроводы,
- артезианские скважины для технического водоснабжения,
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,
- канализационные насосные станции,
- сооружения оборотного водоснабжения,

- автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.
- 3) санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена – не менее 60% площади; для предприятий II и III класса – не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более – не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.
- 5. Санитарно-защитная зона или какая либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

Статья 40. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, устанавливаются с целью защиты населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.
2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, определяются режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.
3. Принципиальное содержание указанного режима применительно к территориям, подверженным риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования города в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий определяется в составе раздела «Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций», подготавливаемых при территориальном планировании.