



КИРОВВОДПРОЕКТ
проектно - изыскательский институт

**ДОКУМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**ПРАВИЛА
землепользования и застройки
В Г. БЕЛАЯ ХОЛУНИЦА КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ШИФР 205097

г. Киров
2007 год

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Лист

СОДЕРЖАНИЕ

Содержание	3
Состав документации Правил	6
ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И	
ЗАСТРОЙКИ	
И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	7
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах	7
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил	10
Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....	12
Статья 4. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий	12
Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение	13
Статья 6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	15
Статья 7. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	17
Статья 8. Лица, осуществляющие землепользование и застройку	17
Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке	18
Статья 10. Публичные слушания.....	19
Статья 11. Подразделения администрации городского поселения и органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку	21

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					205097 - 2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

Статья 12. Подготовка документации по планировке территории. Виды документации по планировке территории. Состав и содержание документации по планировке территории	24
Статья 13. Порядок подготовки документации по планировке территорий.....	26
Статья 14. Порядок заключения договора о подготовке документации по планировке территории	27
Статья 15. Положения о градостроительной подготовке земельных участков	28
Статья 16. Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц. Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости для предоставления физическим лицам	29
Статья 17. Предоставление земельных участков для строительства.....	36
Статья 18. Основания и условия изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для муниципальных нужд	38
Статья 19. Установление ограничений прав на землю.....	39
Статья 20. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства	39
Статья 21. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил.....	40
Статья 22. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам	41
Статья 23. Действие Правил по отношению к документам территориального планирования и документации по планировке территорий	42
Статья 24. Внесение изменений в Правила	42
Статья 25. Ответственность за нарушений Правил.....	45

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	

ЧАСТЬ 2. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

(ПРИЛАГАЮТСЯ)

ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 46

Статья 26. Карта территориальных зон городского поселения..... 46

Статья 27. Жилые зоны 47

Статья 28. Общественно-деловые зоны 55

Статья 29. Производственные зоны 59

Статья 30. Зоны транспортной и инженерной структур 62

Статья 31. Рекреационные зоны 62

Статья 32. Зона сельскохозяйственного использования 63

Статья 33. Зона специального назначения 64

Статья 34. Карта водоохраных зон и прибрежных защитных полос водных объектов, зон санитарной охраны источников водоснабжения 64

Статья 35. Карта затопления паводковыми водами..... 66

Статья 36. Карта санитарно-защитных зон предприятий и объектов..... 67

ЧАСТЬ 4. АЛГОРИТМЫ-СХЕМЫ ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫХ ПРОЦЕДУР ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПРАВИЛ

№ части документации	Наименование документации	Шифр документации
1	Документ градостроительного зонирования «Правила землепользования и застройки в городе Белая Холуница Белохолуницкого района Кировской области».	205097-2
2	«Карты градостроительного зонирования» к документу градостроительного зонирования «Правила землепользования и застройки в городе Белая Холуница Белохолуницкого района Кировской области».	205097-2.1
3	Приложение «Алгоритмы-схемы организационно-правовых процедур градостроительной подготовки земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства».	

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист
------	--------	------	--------	-------	------	------------	------

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Основные понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

1) **градостроительное проектирование** – деятельность по подготовке документов территориального планирования, документации по планировке территории;

2) **документы градостроительного проектирования** – документы территориального планирования, документация по планировке территории, утвержденные в установленном законодательством порядке;

3) **линии градостроительного регулирования** – линии, устанавливаемые посредством градостроительной документации по планировке территории (документации по планировке территории) на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, технических регламентов по размещению, проектированию и строительству объектов недвижимости, включающие:

- красные линии;
- границы земельных участков;
- линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки);
- границы зон действия публичных сервитутов;
- границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд;
- границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования недвижимости;

4) **градостроительный план земельного участка** – документ, утвержденный в составе документации по планировке территории (в проекте планировки, совмещенный с проектом межевания или в проекте межевания), содержащий информацию о границах земельного участка, градостроительных регламентах, иную информацию, определенную частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый:

- для установления на местности границ земельного участка;
- для принятия решений о предоставлении гражданам и юридическим лицам земельного участка, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объектов в эксплуатацию;
- как самостоятельный документ (утвержденный вне состава документации по планировке территории), подготовленный по запросам правообладателей ранее сформированных в установленном порядке земельных участков;
- земельных участков, содержащий указанную информацию, и используемый для разработки проектной документации, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объектов в эксплуатацию;

5) **градостроительная подготовка земельных участков** – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, которые включают:

- действия применительно к неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям, осуществляемые посредством подготовки документации по планировке территории, результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист
------	--------	------	--------	-------	------	------------	------

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

– выполняемые в соответствии с градостроительным законодательством действия по освобождению застроенных территорий от прав третьих лиц, в том числе, осуществляемые путем переселения в благоустроенные жилые помещения граждан, проживающих в ветхих домах государственного, муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, а также действия по подготовке и осуществлению модернизации, строительства инженерной инфраструктуры для комплексного освоения незастроенных и преобразования застроенных территорий

б) развитие застроенных территорий – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством применительно к нескольким земельным участкам, элементам (частям элементов) планировочной структуры (кварталам, частям кварталов, микрорайонам, частям микрорайонов), смежным элементам планировочной структуры или их частям и включающие изменение границ земельных участков путем их разделения и (или) объединения, реконструкцию, строительство на месте сносимых объектов капитального строительства;

7) публичные земли - территории общего пользования, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, парки, набережные, скверы, бульвары), границы которых выделяются красными линиями, утверждаемыми в составе проектов планировки, а также установленные посредством границ зон действия публичных сервитутов (утвержденными в составе проектов планировки, содержащими проекты межевания, или проектами межевания) части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц для прохода, проезда, пребывания, а также для обслуживания сетей и объектов инженерного обеспечения;

8) основные виды разрешенного использования недвижимости – установленные правилами землепользования и застройки виды использования недвижимости, которые при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;

9) условно разрешенные виды использования – установленные правилами землепользования и застройки виды использования недвижимости, которые могут быть разрешены с учетом результатов публичных слушаний решениями глав местных администраций городских округов, глав местных администраций поселений;

10) вспомогательные виды разрешенного использования – установленные правилами землепользования и застройки виды использования недвижимости, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

11) водоохранные зоны — территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озёр, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

12) высота строения — расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;

13) инженерная, транспортная и социальная инфраструктура – комплекс зданий, сооружений и коммуникаций инженерного оборудования, транспорта и связи, объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, доступность таких объектов для

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

населения, благоустройство территории, которые обеспечивают благоприятные условия жизнедеятельности населения, устойчивое развитие и функционирование городского округа, поселения;

14) **комиссия по землепользованию и застройке** (далее – **Комиссия**) — постоянно действующий орган при главе администрации муниципального образования, обеспечивающий реализацию правил землепользования и застройки в городском округе, поселении в пределах установленных полномочий;

15) **максимальный процент застройки в границах земельного участка** – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка;

16) **красные линии** — линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты (сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги и другие подобные сооружения;

17) **межевание объектов землеустройства** – работы по установлению на местности границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат;

18) **объект индивидуального жилищного строительства (индивидуальный жилой дом)** – отдельно стоящий жилой дом, с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

19) **многоквартирный жилой дом** — жилое здание, в котором по совокупности две и более квартиры, имеющие самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Многоквартирные жилые дома могут подразделяются на:

– **жилые дома блокированной застройки** - жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не должно превышать десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеющий общую стену (стены) без проемов с соседним блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

– **жилые дома секционного типа** – жилые дома, состоящие из одной или нескольких блок-секций, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

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

21) **помещение** — пространство внутри здания, имеющее определенное функциональное назначение и ограниченное строительными конструкциями;

22) **правила землепользования и застройки** — документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом органа местного самоуправления, органа государственной власти субъекта Российской Федерации и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

23) **прибрежная защитная полоса** — часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

24) **проектная документация** — документация, содержащая материалы в текстовой форме и виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства,

Интв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
205097 - 2								
Лист								

реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

25) **сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком.

– **публичный сервитут** — право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельного участка;

– **частный сервитут** — право ограниченного пользования соседним земельным участком, а в необходимых случаях другим земельным участком (с соседним участком) установленное соглашением между лицом, требующим установления сервитута и собственником соседнего земельного участка;

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

27) **строительство** — создание зданий и сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

28) **территориальные зоны** — зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

30) **разрешение на строительство** — документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

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

32) **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;

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1). Правила землепользования и застройки г. Белая Холуница Кировской области (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Кировской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Белохолуницкого городского поселения Кировской области, а также с учетом положений генерального плана города.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист
------	--------	------	--------	-------	------	------------	------

Настоящие Правила в соответствии с законодательством Российской Федерации вводят в систему регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования в Белохолуницком городском поселении Кировской области, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории города на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для:

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

2). Настоящие Правила включают в себя четыре части:

Часть 1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;

Часть 2. Карты градостроительного зонирования;

Часть 3. Градостроительные регламенты;

Часть 4. Приложение.

Часть 1 и часть 3 включены в Книгу и изложены в текстовой форме.

Часть 2 и 4 включает карты и алгоритмы-схемы, оформленные отдельной папкой.

Часть 1 настоящих Правил представлена в форме правовых норм, включающих в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами (включая разделы о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства физическими и юридическими лицами и о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства);
- 3) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 4) о подготовке документации по планировке территории (включая положения о формировании и предоставлении земельных участков физическим и юридическим лицам);
- 5) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 6) о внесении изменений в настоящие Правила;
- 7) о регулировании землепользования и застройки.

Часть 2 Правил содержит Карты, являющиеся неотъемлемой частью настоящих Правил и оформлена отдельной папкой графических материалов, в которую включены:

- «Карта территориальных зон», в которой установлены границы территориальных зон.
- «Карта водоохраных зон и прибрежных защитных полос водных объектов, зон санитарной охраны источников водоснабжения»;
- «Карта зоны затопления паводковыми водами»;
- «Карта санитарно-защитных зон предприятий и объектов».

Часть 3 Правил устанавливает градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования и содержит:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости,
- предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства,
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Часть 4 Правил «Приложение» включает организационно-правовых процедур градостроительной подготовки земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства

1. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность на территории Белохолуницкого городского поселения.

2. Настоящие Правила применяются наряду:

- с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
- нормативными правовыми актами Белохолуницкого городского поселения, которые применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Настоящие Правила, включая входящие в их состав картографические документы, носят открытый характер.

Администрация Белохолуницкого городского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- 1) публикации и открытой продажи Правил;
- 2) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, включая входящие в их состав картографические документы, в администрации городского поселения;
- 3) предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и территориям кварталов (микрорайонов), за плату, не превышающую себестоимость изготовления копий.

Статья 4. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий

На четырёх видах карт в части 2 настоящих Правил выделены:

- 1) территориальные зоны – на карте градостроительного зонирования;
- 2) зоны с особыми условиями использования территорий – на трёх видах картах зон с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальные зоны представлены следующими видами:

- 1) жилые зоны,
- 2) общественно-деловые зоны,
- 3) производственные зоны,
- 4) зоны инженерной и транспортной инфраструктур,

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист
------	--------	------	--------	-------	------	------------	------

- 5) рекреационные зоны,
- 6) зона сельскохозяйственного использования
- 7) зона специального назначения.

Зоны с особыми условиями использования территорий представлены следующими видами:

- 1) водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов, зоны санитарной охраны источников водоснабжения,
- 2) зоны затопления паводковыми водами,
- 3) санитарно-защитные зоны предприятий и объектов.

Границы территориальных зон, установленные на карте градостроительного зонирования, отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной из зон.

Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение

Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые действуют в зонах с особыми условиями использования территории.

1. Для территориальных зон, установлены градостроительные регламенты, определяющие:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Для зон с особыми условиями использования территории установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (по отношению к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства), в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения, а именно:

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне, в зоне охраны источников водоснабжения;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитной зоне предприятия или объекта.

3. Для зон с особыми условиями использования территории установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, являющихся объектами культурного наследия.

4. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

5. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.	205097 - 2	Лист

2) в границах территорий общего пользования, занятых улицами, проездами, площадями, автомобильными дорогами местного значения;

3) занятые линейными объектами.

6. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в части 2 настоящих Правил.

7. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, расположенного на территории городского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

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

8. Градостроительный регламент, в части видов разрешенного использования недвижимости, включает:

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

9. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках видов разрешенного использования, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны. В списки видов разрешенного использования могут вноситься изменения в порядке, определенном статьей 10 Правил.

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

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

– при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство за исключением случаев, установленных статьей 25 Закона Кировской области «О регулировании градостроительной деятельности в Кировской области» от 28 сентября 2006 года № 44-ЗО;

– при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности г. Белая Холуница, который в порядке, установленном органом местного самоуправления, в

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист
------	--------	------	--------	-------	------	------------	------

установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;

– собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 6 настоящих Правил.

11. Инженерные сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования отдельных земельных участков и объектов капитального строительства (тепло-, газо-, водоснабжение, канализование, электроснабжение, связь и сигнализацию), являются всегда разрешенными при условии соответствия требованиям технических регламентов.

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

12. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусматриваемые градостроительными регламентами территориальных зон, могут включать в себя:

- 1) минимальную площадь земельного участка;
- 2) минимальные отступы построек от красных линий;
- 3) максимальные и минимальные отступы построек от границ земельных участков;
- 4) максимальную этажность и высоту построек;
- 5) максимальное значение коэффициента использования территории земельного участка;
- 6) иные показатели.

Указанные размеры и параметры, их сочетания устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне. Требования к их обеспечению устанавливаются в градостроительных планах земельных участков.

Статья 6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) необходимо для тех видов использования недвижимости, которые указаны в статье 7 настоящих Правил как требующие такого разрешения для размещения в территориальной зоне.

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

–на стадии подготовительных работ по формированию земельного участка как объекта недвижимости;

–на стадии подготовки и согласования проектной документации;

–в процессе эксплуатации земельного участка и (или) объекта капитального строительства, когда возникает намерение изменить их назначение.

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет в администрацию города заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования. К указанному заявлению прилагаются схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и их характеристик (общая площадь, этажность и т.д.), открытых пространств, мест парковки автомобилей, сведения о планируемых объемах ресурсов, электроэнергии.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

Статья 7. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в администрацию города заявление о предоставлении такого разрешения. В заявлении должно быть представлено обоснование того, что отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:

1) необходимо для эффективного использования земельного участка;

2) не ущемляет права владельцев смежных земельных участков и не входит в противоречие с интересами городского поселения;

3) допустимо по архитектурным требованиям и требованиям технических регламентов.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых соответствии со статьей 10 настоящих Правил.

5. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

7. Глава администрации в течение семи дней со дня поступления рекомендаций администрации города принимает решение 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.

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

Статья 8. Лица, осуществляющие землепользование и застройку

1. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

– по своей инициативе обращаются в администрацию г. Белая Холуница с заявлением о предоставлении земельного участка (участков) для строительства, реконструкции объектов капитального строительства, и реализуя частные инвестиционно-строительные намерения, могут осуществлять действия по градостроительной подготовке земельных участков,

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут проводиться в будние и воскресные дни.

6. В процессе публичных слушаний ведется протокол.

По итогам слушаний Комиссия в двухдневный срок осуществляет подготовку:

1) заключения о результатах публичных слушаний, которое вывешивается на специальном стенде в здании администрации г. Белая Холуница и публикуется в местных печатных средствах массовой информации;

2) рекомендаций по вопросам слушаний или об отказе в предоставлении такого разрешения, которые направляет Главе администрации г. Белая Холуница для принятия решения. Решение Главы администрации г. Белая Холуница, принятое на основе протокола публичных слушаний и рекомендаций Комиссии в трехдневный срок со дня поступления рекомендаций, публикуется в печати.

7. При проведении публичных слушаний по проектам планировки территории и проекты планировки территории с проектами межевания в их составе всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

По запросу Комиссии, соответствующие органы, а также подразделения администрации готовят и представляют в согласованные сроки заключения по проектам планировки, проектам планировки, совмещенным с проектами межевания.

Публичные слушания по проектам планировки и проектам планировки с проектами межевания в их состав проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка таких проектов, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

Оповещение о предстоящих публичных слушаниях по рассмотрению представляемых к утверждению проектов планировки и проектов планировки с проектами межевания в их состав дается в форме:

- 1) официальных публикаций в местных печатных средствах массовой информации;
- 2) вывешивания объявлений в здании администрации г. Белая Холуница;
- 3) сообщений гражданам, проживающим на территории, применительно к которой осуществляется подготовка документации по планировке территории;
- 4) сообщений правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории, применительно к которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

Участники публичных слушаний вправе представить свои предложения и замечания для включения их в протокол публичных слушаний.

По итогам слушаний Комиссия осуществляет подготовку заключения о результатах публичных слушаний, которое вывешивается на специальном стенде в здании администрации г. Белая Холуница. Заключение о результатах публичных слушаний по проектам планировки, проектам планировки, с проектами межевания в их составе подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и может размещаться на официальном сайте муниципального образования г. Белая Холуница (при наличии) в сети "Интернет".

Протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний Комиссия направляет не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний Главе администрации для принятия решения об утверждении документации по планировке территории - проекта планировки, проекта планировки, с проектом межевания в его составе или об отклонении такой документации для доработки.

Срок проведения публичных слушаний по рассмотрению представляемых к утверждению проектов планировки, проектов планировки, с проектами межевания в их составе со дня

Взам. инв. №
Подл. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

оповещения жителей городского поселения о проведении слушаний до дня опубликования заключения о результатах слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

8. Особенности организации и проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила изложены в статье 24 настоящих Правил.

Статья 11. Подразделения администрации городского поселения и органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку

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

- 1) администрация Белохолуницкого городского поселения;
- 2) иные уполномоченные органы.

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

- предоставление заключения по запросу Комиссии по землепользованию и застройке предоставляют по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;
- участие в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности – отдела архитектуры и градостроительства входит:

- подготовка для главы администрации г. Белая Холуница, представительного органа местного самоуправления, Комиссии регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

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

- участие в подготовке документов для проведения аукционов под комплексное освоение в целях жилищного строительства;

- проверка документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;

- подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов по заявлениям физических и юридических лиц;

- проверка соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров строительства;

- проверка соответствия построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка и требованиям, установленным в разрешении на строительство;

- выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил;

- организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2

- ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;
- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории, иной информации, предусмотренной Градостроительным кодексом РФ;
- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об отделе архитектуры и градостроительства администрации г. Белая Холуница.

4. Градостроительный совет, действующий при администрации г. Белая Холуница является консультативным органом в области архитектурной и градостроительной деятельности. Градостроительный совет осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением, утверждаемым главой администрации г. Белая Холуница. Председателем Градостроительного совета является руководитель органа местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности. Секретарем Градостроительного совета является служащий администрации Белохолуницкого городского поселения.

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

Совет подготавливает рекомендации руководителю органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности по вопросам:

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

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

- организация и координация разработки проектов планов и программ развития городского поселения, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;
- внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциалов городского поселения;
- организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой,
- подготовка и обеспечение реализации экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие городского поселения и обеспечение его жизнедеятельности;
- разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики городского поселения;
- обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории городского поселения;

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
---------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

– разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа, оформление субсидий на строительство муниципальных объектов и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

– другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики.

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

– предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;

– участие в разработке и осуществлении городской земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

– организация подготовки топографической съемки (планово-картографической подосновы) для разработки документации по планировке территории;

– получение кадастровых карт (планов) земельных участков для разработки документации по планировке территории, а также для включения земельных участков в границы населенных пунктов под комплексное основание в целях жилищного строительства;

– обеспечение организации и проведения торгов, аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и (или) сформированных из состава государственных, муниципальных земель;

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

– подготовка проектов границ земельных участков по инициативе органов местного самоуправления Белохолуницкого городского поселения для проведения аукционов для строительства объектов капитального строительства муниципального значения;

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

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

– подготовка проектов нормативных (муниципальных) актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил, проектов предложений по внесению в них изменений;

– подготовка правовых заключений на проекты нормативных и иных правовых актов субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления Белохолуницкого городского поселения по вопросам землепользования и застройки;

– обеспечение правовой информацией структурных подразделений администрации городского поселения по вопросам землепользования и застройки;

– предоставление Комиссии по землепользованию и застройке заключений по вопросам ее деятельности;

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

8. По вопросам применения настоящих Правил уполномоченный государственный орган субъекта Российской Федерации в области охраны и использования объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия в соответствии с

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист
------	--------	------	--------	-------	------	------------	------

Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

Контроль, осуществляемый государственным уполномоченным органом в области охраны и использования объектов культурного наследия, осуществляется в границах зон охраны объектов культурного наследия.

Предметы осуществляемого указанным государственным уполномоченным органом контроля и согласований устанавливаются применительно к объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия Белохолуницкого городского поселения и планируемым для включения в список объектов культурного наследия.

По объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и планируемым для включения в список объектов культурного наследия, государственным уполномоченным органом в области охраны и использования осуществляется согласование:

- использования зданий и сооружений;
- границ земельных участков – в случаях, относящихся к проектам межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий;
- отступов построек от границ земельных участков, соблюдение линий регулирования застройки;
- высоты построек;
- архитектурное решение фасадов.

После включения в списки объектов культурного наследия, предметами согласования по включенным объектам, являются вопросы, определяющие характеристики реставрации, решаемые в индивидуальном порядке, применительно к каждому объекту в отдельности.

Статья 12. Подготовка документации по планировке территории. Виды документации по планировке территории. Состав и содержание документации по планировке территории

1. Порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом области «О регулировании градостроительной деятельности в Кировской области» от 28.09.2006 № 44-ЗО. Настоящими Правилами.

Для осуществления градостроительной деятельности на территории городского поселения могут разрабатываться следующие виды документации по планировке территории:

- проект планировки территории без проектов межевания в его составе;
- проект планировки территории с проектом межевания в его составе, с обязательным включением в состав проекта межевания градостроительных планов земельных участков;
- проект межевания как самостоятельный документ (вне состава проекта планировки) с обязательным включением в состав проекта межевания градостроительных планов земельных участков;
- градостроительный план земельного участка, как самостоятельный документ вне состава проекта межевания.

Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной настоящими Правилами, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

2. Подготовка проекта планировки территории без проектов межевания в его составе осуществляется при формировании элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) и установлении параметров планируемого развития таких элементов планировочной структуры для территорий свободных от застройки и подлежащих комплексному освоению в целях жилищного строительства.

Проекты планировки (без проектов межевания) разрабатываются, когда посредством красных линий необходимо определить или изменить:

- границы планировочных элементов кварталов, микрорайонов;

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

– границы земельных участков общего пользования (площади, улицы, проезды, скверы и т.д.), линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, другие подобные линейные объекты и сооружения, без определения границ иных земельных участков; границы действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов соответствующей территории.

3. Подготовка проекта планировки территории с проектом межевания в его составе осуществляется в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 2 данной статьи, необходимо определить, изменить:

– границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

– границы зон действия публичных сервитутов;

– границы зон действия планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных и муниципальных нужд.

– подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

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

5. Градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, на которых, планируется осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков и осуществить строительство, реконструкцию объекта капитального строительства.

6. Состав и содержание документации по планировке территории устанавливаются статьей 42, 43, 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Кировской области «О регулировании градостроительной деятельности в Кировской области» от 28.09.2006 № 44-ЗО.

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, линии, которые обозначают существующие, планируемые границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередач, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты);

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

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

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

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

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

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

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

7. Утвержденные градостроительные планы земельных участков являются основанием для:

– установления границ на местности – в случае градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных и муниципальных земель;

– принятия решения о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственным и муниципальных земель земельных участков;

– принятия решения об изъятии, в том числе выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

– подготовки проектной документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

– выдачи разрешений на строительство;

– выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию.

Статья 13. Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Администрация Белохолуницкого городского поселения обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана городского поселения, настоящих Правил.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой администрации городского поселения по инициативе администрации городского поселения либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

3. Решение Главы администрации городского поселения о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте городского поселения или официальном сайте г. Белая Холуница (при наличии) в сети "Интернет".

4. После опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию городского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий.

6. Уполномоченное подразделение администрации г. Белая Холуница осуществляет проверку разработанной документации по планировке территории. По результатам проверки указанное подразделение принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе администрации городского поселения для утверждения или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.

7. Проекты планировки территории и проекты планировки территории с проектами межевания в их составе до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

8. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется статьей 10 настоящих Правил с учетом положений настоящей статьи.

9. Глава администрации городского поселения с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации на доработку. Решение Главы администрации городского поселения публикуется в печати.

10. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте городского поселения или официальном сайте г. Белая Холуница (при наличии) в сети "Интернет".

11. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой администрации городского поселения, в настоящие Правила вносятся изменения в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

12. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию городского поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных пунктами 1-11 настоящей статьи, не требуется. Администрация городского поселения в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Администрация городского поселения предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

13. В случае, если подготовка градостроительного плана земельного участка осуществлялась администрацией городского поселения на основании заявления физического или юридического лица, границы и размер земельного участка определяются с учетом требований настоящих Правил. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

Статья 14. Порядок заключения договора о подготовке документации по планировке территории

1. Лицо, заинтересованные в предоставлении ему земельного участка для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, вправе обратиться в администрацию городского поселения с заявлением о заключении договора о подготовке документации по планировке территории, в границах которой расположен земельный участок, либо о внесении изменений в документацию по планировке территории.

2. К заявлению прилагаются копии документов, удостоверяющих личность заявителя.

3. Глава администрации городского поселения в течение четырнадцати дней со дня поступления заявления заключают договор о подготовке документации по планировке территории либо принимают решение об отказе в заключении договора с обоснованием причин отказа.

4. Договор может быть заключен только если применительно к соответствующей территории отсутствует утвержденная документация по планировке территории, а при ее наличии – имеется решение главы администрации городского поселения о внесении изменений в документацию по планировке территории, либо в заявлении о заключении договора о разработке документации по планировке территории содержится обоснование необходимости внесения изменений в такую документацию.

5. По договору о подготовке документации по планировке территории лицо, с которым заключен договор, обязано за свой счет в установленный договором срок подготовить проект планировки территории с проектом межевания в его составе или проект межевания территории.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

6. Подготовка документации по планировке территории на обосновании договора должна осуществляться в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 13 настоящих Правил.

Статья 15. Положения о градостроительной подготовке земельных участков.

Настоящая статья определяет порядок формирования земельных участков как объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также порядок предоставления администрацией г. Белая Холуница сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам на правах собственности или аренды.

Администрация г. Белая Холуница в целях подготовки земельных участков на аукционы для комплексного освоения в целях жилищного строительства может реализовать свои полномочия по следующим вариантам:

1. Самостоятельно организует подготовку проекта планировки, в котором определяются границы земельных участков под комплексное освоение в целях жилищного строительства. Предметом аукционов является право на заключение договора аренды для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Победитель аукциона в соответствии с условиями аукциона должен разработать проект межевания, выполнить землеустроительные работы по установлению границ земельных участков на местности и подготовке кадастровых планов земельных участков, а также выполнить строительство инженерной инфраструктуры.

По окончании указанных действий администрация г. Белая Холуница предоставляет в собственность или аренду сформированные в проекте межевания земельные участки под объекты капитального строительства.

Количество проводимых аукционов или лотов определяется количеством земельных участков, подготовленных под комплексное жилищное строительство в соответствии с утвержденным проектом планировки.

2. Самостоятельно организует подготовку проекта планировки с проектом межевания в его составе под комплексное освоение в целях жилищного строительства. Предметом аукциона является право на заключение договора аренды для строительства объектов капитального строительства.

Количество проводимых аукционов или лотов определяется количеством земельных участков на отдельные жилые дома, иные объекты капитального строительства, подготовленные в составе проекта межевания.

3. Формирует земельный участок для проведения аукциона на заключение договора аренды для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Победитель аукциона по условиям аукциона должен разработать проект планировки с проектом межевания в его составе или проект межевания, выполнить землеустроительные работы по установлению границ земельных участков на местности и подготовке кадастровых планов земельных участков.

По окончании указанных действий администрация г. Белая Холуница предоставляет в собственность или аренду сформированные в проекте межевания земельные участки под объекты капитального строительства.

4. По инициативе заявителя (физического или юридического лица) принимает решение о разработке проекта планировки с проектом межевания в его составе или проекта межевания, за счет средств заявителя, в целях проведения аукциона на право заключения договора аренды для комплексного освоения в целях жилищного строительства. При этом администрация заключает соглашение с заявителем о сроке действия соглашения и взаимных обязательствах между заявителем и администрацией Белохолуницкого городского поселения, включающее утверждение документации по планировке территории, компенсацию понесенных заявителем затрат на градостроительную подготовку земельного

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

участка и землеустроительные работы, если заявитель не станет участником или победителем аукциона.

5. Принимает решение о развитии застроенной территории границах земельного участка, обремененного правами третьих лиц, на котором расположены ветхие жилые дома, подлежащие сносу. Результатом аукциона является заключение договора о развитии застроенной территории.

Победитель аукциона должен разработать проект планировки с проектом межевания в его составе или проект межевания, провести расселение и снос жилых домов в границах территории, подлежащей реконструкции, осуществить строительство инженерной инфраструктуры.

По окончании указанных действий администрация г. Белая Холуница предоставляет в собственность или аренду сформированные в проекте межевания земельные участки под объекты капитального строительства.

6. Осуществляет иные действия и использует иные формы по подготовке земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства в соответствии с действующим градостроительным и земельным законодательством.

7. Перечисленные варианты процедур формирования земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства изложены в Приложении 2 в виде алгоритмов-схем организационно-правовых порядков градостроительной подготовки земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства

Статья 16. Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц. Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости для предоставления физическим и юридическим лицам

Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель осуществляется для незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территорий для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, а также для незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территорий в границах существующей застройки.

16.1 Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков свободных от прав третьих лиц и не разделенные на земельные участки территорий в границах существующей застройки

1. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства может осуществляться по инициативе заявителей и по инициативе органов местного самоуправления г. Белая Холуница, городского поселения.

2. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков имеют право обратиться в администрацию г. Белая Холуница с соответствующей заявкой.

В прилагаемых к заявке материалах:

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

– указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить установленными правилами землепользования и застройки градостроительными регламентами, применительно к территориальной зоне расположения подготавливаемого земельного участка;

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист
------	--------	------	--------	-------	------	------------	------

– содержится ходатайство о предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение проекта градостроительного плана (ов) земельного участка (ов), разработку которого в составе документации по планировке территории готов обеспечить заявитель.

3. Орган администрации района, уполномоченный в области градостроительной деятельности, регистрирует заявку в день ее поступления и в течение семи рабочих дней подготавливает и направляет заявителю заключение о возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка (с указанием причин отрицательного заключения).

В случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка заключение должно содержать:

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

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

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

Положительное заключение является основанием принятия решения администрацией Белохолуницкого городского поселения решения о подготовке документации по планировке территории, в котором:

– содержится требование о подготовке исходной информации (при необходимости) и условиях ее подготовки;

– устанавливаются способ действий по планировке территории и сроки подготовки документации по планировке территории;

– устанавливаются обязательства администрации утвердить документацию по планировке территории в порядке и сроки, установленные настоящими Правилами;

– содержится обязательство о возмещении победителем аукциона затрат лицу (заявителю), с которым заключен договор о подготовке документации по планировке территории (если он не станет участником или победителем аукциона), затрат на подготовку такой документации, а также землеустроительные работы по установлению границ земельного участка на местности и получения кадастрового плана земельного участка, а также сроки выплаты средств по возмещению затрат.

4. При отсутствии исходной информации в администрации Белохолуницкого городского поселения заявитель может обеспечить подготовку исходной информации путем:

– самостоятельных действий, если законодательством не определено иное,
– заключения с администрацией Белохолуницкого городского поселения договора об оказании услуг по подготовке исходной информации.

5. В случае, когда подготовку исходной информации осуществляет уполномоченный орган, состав, стоимость и предельные сроки работ, проводимых в соответствии с этим договором, определяются администрацией г. Белая Холуница.

Исходная информация содержит:

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:1000 или ином масштабе, определенном уполномоченным органом;

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

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

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

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

В случае, когда, подрядчиком работ по оказанию информационных услуг является уполномоченный орган, то необходимая информация может запрашиваться от организаций на основании соглашений между органами местного самоуправления г. Белая Холуница или городского поселения и соответствующими органами, организациями об обмене информационными ресурсами, если иное не установлено законодательством в части регулярного и безвозмездного обмена информационными ресурсами.

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

6. Заявитель, самостоятельно обеспечивший подготовку исходной информации, на основании принятого администрацией решения о подготовке документации по планировке территории имеет право заключить договор о выполнении документации по планировке территории и подготовке проекта градостроительного плана(ов) земельного участка, разрабатываемого в составе проекта межевания.

7. По завершении подготовки документации по планировке территории уполномоченный орган осуществляет проверку документации по планировке территории и градостроительного плана(ов) земельного участка на соблюдение требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и на соблюдение прав и интересов смежных землепользователей.

В случае, если в составе документации по планировке территории осуществлялась подготовка проекта планировки или проекта планировки с проектом межевания в его составе, администраций г. Белая Холуница, городского поселения организуются публичные слушания в порядке, установленном настоящими Правилами.

В случае если документация по планировке территории разрабатывалась в виде проекта межевания, не позднее семи рабочих дней после проверки документации по планировке территории уполномоченный орган направляет заключение главе администрации г. Белая Холуница.

К заключению прилагается общая стоимость затрат (подлежащая возмещению) на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка(ов), документы, подтверждающие выполнение таких работ.

8. Глава администрации г. Белая Холуница в течение семи дней принимает решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка, (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации.

В случае принятия решения об утверждении документации, оно должно содержать:

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

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

2) требование к уполномоченному органу о представлении на утверждение сметы затрат на градостроительную подготовку и формирование земельного участка(ов), землеустроительные работы, получение кадастрового плана земельного участка (ов) и документов, подтверждающих выполнение данных работ;

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

Администрация г. Белая Холуница в течение трех дней со дня принятия решения предоставляет заявителю доверенность на совершение действий, указанных в подпункте 1 пункта 8 настоящей статьи от имени органа местного самоуправления.

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

10. В случаях, когда градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства осуществляется по инициативе органов местного самоуправления г. Белая Холуница, уполномоченный орган организует работы по формированию земельных участков в рамках, осуществляемых на основе утвержденного плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки территорий жилого и иного назначения.

Указанные работы оплачиваются из средств бюджета г. Белая Холуница и выполняются физическими, юридическими лицами по договорам с администрацией г. Белая Холуница, на основе муниципального заказа, проводимого уполномоченным органом в соответствии с законодательством.

16.2 Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территорий для их комплексного освоения в целях жилищного строительства

1. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и строительства может осуществляться по инициативе заявителей и органов местного самоуправления г. Белая Холуница.

2. Физические и юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке земельных участков на незастроенных территориях из состава государственных, муниципальных земель, их разделении, обустройстве территории путем строительства инженерной инфраструктуры, включая внеплощадочные сети, в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующую заявку в администрацию г. Белая Холуница..

В приложении к заявке указывается:

– месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;

– расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану, правилам землепользования и застройки и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

3. Орган г. Белая Холуница, уполномоченный в области градостроительной деятельности регистрирует заявку в день ее поступления и в течение пятнадцати дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации заявки в части соответствия

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.	205097 - 2	Лист

инвестиционных намерений заявителя генеральному плану, правилам землепользования и застройки, в котором должно содержаться одно из следующих решений:

1) отклонить заявку - по причине ее несоответствия генеральному плану, правилам землепользования и застройки, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

2) поддержать инициативу заявителя путем подписания соглашения, заключаемого между заявителем и администрацией г. Белая Холуница об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения аукциона по предоставлению подготовленного и сформированного земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

4. Процедура градостроительной подготовки земельных участков землеустроительных работ осуществляется в соответствии с требованиями статьи 16.1 настоящих Правил.

5. Администрация г. Белая Холуница в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана, правил землепользования и застройки вправе:

1) самостоятельно подготавливать соответствующие документы:

– документацию по планировке, включающую чертежи планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов) и одновременно границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение аукциона по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

– комплект иных материалов и данных, предусмотренных законодательством для проведения указанного аукциона;

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

3) устанавливать форму торгов для строительства объектов капитального строительства, за исключением жилищного строительства.

16.3. Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц, для осуществления реконструкции – развитие застроенной территории

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

2. В отношении застроенной территории, по реконструкции которой администрацией того городского поселения принято решение о развитии застроенной территории, процедура градостроительной подготовки земельных участков и предоставления для строительства объектов капитального строительства осуществляется в соответствии со статьями 46.1, 46.2, 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Указанное право возникает при наличии Правил землепользования и застройки, определяющих возможность изменения землепользования и застройки на соответствующих территориях.

16.4 Выделение путем градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки

1. Выделение путем градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

разделенных на земельные участки, может осуществляться по инициативе заявителей и органов местного самоуправления Белохолуницкого городского поселения.

2. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов осуществляются по инициативе:

– заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства;

– органов местного самоуправления Белохолуницкого городского поселения, которые обеспечивают подготовку (выделение) свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства;

– собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в общую долевую собственность земельные участки для использования расположенных на них зданий;

– органов местного самоуправления Белохолуницкого городского поселения, которые в соответствии с планом мероприятий, утвержденным главой администрации Белохолуницкого городского поселения, обеспечивают выделение и предоставление собственникам помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, в общую долевую собственность земельных участков для использования расположенных на них зданий.

3. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в общую долевую собственность земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов, обеспечивают подготовку для утверждения главой местного самоуправления поселения, городского округа проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания.

4. Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

– в составе проекта межевания;

– в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации;

– собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно - если иное не определено законодательством;

– физическими, юридическими лицами по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме;

– уполномоченным органом по вопросам градостроительной деятельности по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме (если иное не определено законодательством).

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

– учета характера фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

– соблюдения минимальных размеров земельных участков, определяемых в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

– обеспечения прав третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

6. В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности, которые в установленном порядке могут быть предоставлены физическим, юридическим лицам для строительства.

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

1) уполномоченным органом по вопросам градостроительной деятельности - в части соответствия:

а) техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам - на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов);

б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;

в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

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

2) правообладателями смежных земельных участков, иных объектов недвижимости.

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

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

а) границ земельных участков,

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

8. Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания, а также документы проведенных согласований направляются главе администрации Белохолуницкого городского поселения, который в течение 10 дней принимает одно из двух решений:

– об утверждении градостроительного плана земельного участка;

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

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

– заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;

– заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение главой местного самоуправления поселения, городского округа.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

10. Утвержденный градостроительного план земельного участка становится основанием для проведения в соответствии с земельным законодательством:

- государственного кадастрового учета земельного участка;
- возведения ограждений земельного участка - если такие действия не запрещены решением главы местного самоуправления поселения, городского округа об утверждении градостроительного плана земельного участка (в том числе путем признания неделимым земельного участка, на котором расположено несколько многоквартирных домов) решением администрации городского поселения.

11. Администрация Белохолуницкого городского поселения может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной главой Белохолуницкого городского поселения;
- решения главы Белохолуницкого городского поселения, принятого на основании обращения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, Комиссии по землепользованию и застройке, применительно к соответствующей застроенной территории, предлагаемой для межевания.

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности обеспечивает реализацию инициатив администрации городского поселения в части межевания застроенных территорий путем:

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

Статья 17. Особенности предоставления земельных участков для строительства

1. До разграничения государственной собственности на землю распоряжение землями, находящимися в государственной собственности на территории городского поселения, осуществляется органами местного самоуправления Белохолуницкого городского поселения, если законодательством не предусмотрено иное.

Предоставление земельных участков для строительства объектов капитального строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии со статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

- без предварительного согласования места размещения объекта;
- с предварительным согласованием места размещения объекта.

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется для размещения объектов государственного и муниципального значения, иных случаях, установленных законодательством.

2. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, за исключением случаев предоставления земельных участков:

- для комплексного освоения в целях жилищного строительства, определенных статьей 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации;
- с предварительным согласованием места размещения объекта.

3. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, может осуществляться при отсутствии документации по планировке территории в соответствии с проектом границ земельного участка, в случаях, указанных в пункте 5 настоящей статьи, за исключением случаев, установленных законодательством. Изготовление проекта границ земельного участка и его

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

утверждение обеспечивает администрация г. Белая Холуница или по ее поручению соответствующая землеустроительная организация в месячный срок со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка либо обращения органа государственной власти.

4. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность осуществляется без предварительного согласования места размещения объекта на торгах (конкурсах, аукционах), за исключением случаев, установленных законодательством.

5. По инициативе органов государственной власти, администрации Белохолуницкого городского поселения, предоставление земельных участков для строительства в г. Белая Холуница из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предварительного согласования места размещения объекта, осуществляется администрацией г. Белая Холуница на торгах (конкурсах, аукционах) в собственность или аренду осуществляется в следующем порядке:

- установление границ земельного участка на местности и его государственный кадастровый учет;

- определение технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;

- принятие администрацией г. Белая Холуница решения о проведении торгов (конкурса, аукциона) по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка;

- публикация о проведении торгов (конкурса, аукциона) по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка в официальном печатном издании администрации г. Белая Холуница;

- проведение торгов (конкурса, аукциона) по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка;

- подписание протокола о результатах торгов (конкурса, аукциона).

6. В случае если в администрацию г. Белая Холуница поступило заявление гражданина или юридического лица о предоставлении земельного участка для строительства, предоставление такого земельного участка осуществляется без предварительного согласования места размещения объекта, за исключением случаев, установленных законодательством.

В случае если отсутствует документация по планировке территории, границы земельного участка и его разрешенное использование могут быть установлены в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной или измененной по инициативе и за счет средств гражданина или юридического лица на основании договора о подготовке документации по планировке территории.

В случае если границы земельного участка и его разрешенное использование были установлены в соответствии с документацией по планировке территории и за счет средств гражданина или юридического лица, существенным условием договора купли-продажи или аренды земельного участка, заключаемого с победителем торгов (конкурса, аукциона) является обязанность победителя возместить лицу, в котором был заключен документации. Размер затрат, а также сроки выплаты средств на возмещение должны быть указаны в извещении о проведении торгов (конкурса, аукциона).

7. Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства осуществляется в соответствии со статьями 30.1, 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

8. Предоставление земельных участков под комплексное основание в целях жилищного строительства осуществляется в соответствии со статьями 30.2, 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист
------	--------	------	--------	-------	------	------------	------

Статья 18. Основания и условия изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для муниципальных нужд

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется законодательством о градостроительной деятельности и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Белохолуницкого городского поселения.

2. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд, является утвержденная в установленном порядке документация по планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе, решения администрации г. Белая Холуница о развитии застроенной территории.

3. Объекты муниципального значения, размещение которых может служить причиной изъятия земельных участков (в том числе путем выкупа), установлены подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

Основания считаются правомочными при условии доказанной невозможности реализации государственных и муниципальных нужд не иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей, иных обстоятельствах, установленных законодательством.

4. Решение об изъятии земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных на таких участках может быть принято после утверждения соответствующих проектов планировки территории и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и (или) объектов на них, расположенных в порядке, установленном законодательством.

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

Статья 19. Установление ограничений прав на землю

1. Администрация Белохолуницкого городского поселения имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим, юридическим лицам, товариществам собственников многоквартирных жилых домов ограничения на использование земельных участков и объектов недвижимости, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки, прокладки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, тепло-,газо-,водоснабжения, канализации) , могут быть обеспечены путем установления публичных сервитутов.

2. В случаях временного занятия части земельного участка, связанного с проведением инженерных изысканий, прокладкой коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, тепло-,газо-,водоснабжения, канализации), т.е. когда ограничения прав на землю связаны с началом и завершением застройки, администрация г. Белая Холуница принимает решение о наложении ограничения на использование части земельного участка под объектом капитального строительства, в котором устанавливает сроки использования части земельного участка, требования по восстановлению нарушенного благоустройства в связи с проведением земляных работ, иные требования, касающиеся соблюдения интересов правообладателей земельного участка и объекта капитального строительства.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подл. и дата

Инв. № подл.

3. Границы зон действия публичных сервитутов и (или) ограничений прав на землю, указываются на градостроительном плане земельного участка.

4. Порядок установления публичных сервитутов и ограничений прав на земельные участки определяется законодательством.

Статья 20. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства

1. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется в соответствии со статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Проведение государственной экспертизы осуществляется в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Выдача разрешения на строительство осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с Законом Кировской области «О регулировании градостроительной деятельности в Кировской области» от 28.09.2005 № 44-ЗО, Постановлением Правительства Кировской области от 16.03.2007 № 88/125 «Об утверждении Порядка выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства регионального значения, расположенных на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты» .

4. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства осуществляются в порядке, установленном статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства осуществляются в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Кировской области «О регулировании градостроительной деятельности в Кировской области» от 28.09.2005 № 44-ЗО.

6. Перечень объектов, на которые не требуется получения разрешения на строительство, установлен частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 25 Закона Кировской области «О регулировании градостроительной деятельности в Кировской области» от 28.09.2005 № 44-ЗО.

В случае, если строительные изменения объекта капитального строительства и (или) его части не затрагивают конструктивные и другие характеристики его надежности и безопасности и не превышают предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, установленных градостроительным регламентом, проектная организация, осуществляющая подготовку проектной документации на реконструкцию или капитальный ремонт объекта капитального строительства должна сделать об этом запись на титульном листе пояснительной записки, заверив ее фамилией, инициалами, должностью, подписью и печатью.

Должностное лицо органа администрации г. Белая Холуница, уполномоченного в области градостроительной деятельности осуществляет проверку проектной документации и с учетом записи проектной организации и делает запись на титульном листе пояснительной записки проектной документации «Разрешения на строительство не требуется». Указанная запись должна быть заверена фамилией, инициалами, должностью и подписью лица, осуществляющего выдачу разрешения на строительство и печатью.

Статья 21. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил

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

2. В случае, если в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации частично или полностью выполнены процедуры по выбору земельного участка для строительства (кроме

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

жилищного строительства), решение о предоставлении земельного участка в аренду или собственность осуществляется на основании решения администрации г. Белая Холуница о предварительном согласовании места размещения объекта.

3. Архитектурно-планировочные задания, выданные до введения в действие настоящих Правил являются действительными и при необходимости могут продлеваться органом администрации г. Белая Холуница, уполномоченным в области градостроительной деятельности, в этом случае получения разрешения на строительство подготовка градостроительного плана земельного участка не требуется.

4. Разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действующими.

5. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются не соответствующими Правилам в случаях, когда они:

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

2) имеют вид или виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, установленных настоящими Правилами, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохраных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов, а также расположены в пределах красных линий, установленных утвержденными проектами планировки территорий для расширения существующих и прокладки новых улиц и проездов;

3) имеют размеры и параметры меньше (минимальная площадь земельных участков, отступы построек от красных линий, границ участка, соседних построек) или больше (высота и этажность построек, коэффициент использования территории земельного участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам.

6. Решением Главы администрации городского поселения может быть придан статус несоответствия предприятиям и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижает стоимость этих объектов, а также создает угрозу здоровью и жизни людей.

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

Статья 22. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, указанные в пункте 5 статьи 21 Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те не соответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности и обязательным государственным нормативам объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни или здоровья людей, а также для окружающей природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с законодательством может быть наложен запрет на продолжение их использования до приведения их в соответствие с Правилами.

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

2. Реконструкция указанных в пункте 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в пункте 3 настоящей статьи Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности – экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами, строительными нормами и правилами.

3. В границах жилой территориальной зоны (части жилой территориальной зоны), для которой градостроительным регламентом установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в связи с попаданием их в санитарно-защитную зону предприятий и объектов, допускается эксплуатация жилой застройки и выполнение текущего, капитального ремонта жилых зданий, их реконструкция при условии соблюдения предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В санитарно-защитных зонах в границах существующих жилых территориальных зон предусматривается размещение объектов, поименованных в условно разрешенных видах использования для таких зон, при условии проведения публичных слушаний в соответствии со статьями 6 и 10 настоящих Правил.

Администрация Белохолуницкого городского поселения принимает решение, обязывающее предприятие провести в установленном порядке мероприятия по сокращению размера санитарно-защитной зоны от предприятия или объекта с целью снижения уровня воздействия предприятия, объекта на среду обитания человека.

4. Изменение видов разрешенного использования указанных в пункте 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

5. Несоответствующие объекты, расположенные в границах улиц, проездов и площадей, определенных красными линиями, могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления поселения в порядке, установленном законодательством, и в соответствии со статьей 20 настоящих Правил.

Статья 23. Действие Правил по отношению к документам территориального планирования и документации по планировке территории

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденные документы территориального планирования и документация по планировке территорий городского поселения применяются в части, не противоречащей Правилам.

2. Органы местного самоуправления городского поселения после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения:

1) о приведении в соответствие с Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории), путем внесения в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

2) о разработке новой документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории). Указанная документация может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации. Сообщение о принятии такого решения может размещаться на официальном сайте в сети "Интернет" (при наличии сайта).

6. Уполномоченный орган Белохолуницкого городского поселения, в десятидневный срок осуществляет проверку проекта изменения Правил на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану городского поселения, схеме территориального планирования г. Белая Холуница, схеме территориального планирования Кировской области и направляют проект изменения Правил Главе администрации Белохолуницкого городского поселения, или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в пункте 6 настоящей статьи, на доработку.

7. Глава администрации городского поселения при получении проекта изменения Правил от уполномоченного подразделения администрации городского поселения принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

8. Оповещение о публичных слушаниях по проекту изменения Правил должно содержать информацию о:

- 1) характеристике обсуждаемого вопроса;
- 2) дате, времени и месте проведения публичных слушаний;
- 3) дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей документацией и информацией.

9. По запросу администрации города, соответствующие органы, а также подразделения администрации г. Белая Холуница, готовят и представляют в согласованные сроки официальные заключения по проекту изменения Правил.

10. Публичные слушания по проекту изменения Правил могут проводиться в будние и в воскресные дни. В будние дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 16 часов.

В начале публичных слушаний определяется регламент работы исходя из:

- 1) характера обсуждаемого вопроса;
- 2) содержания поступивших официальных заключений уполномоченных органов и подразделений администрации г. Белая Холуница;
- 3) количества лиц, желающих высказать свое мнение, а также продолжительности одного выступления, которое без согласия выступающего не может быть ограничено пределом менее 5 минут.

В случаях, когда рассмотрение вопроса требует более трех часов, допускается проведение публичных слушаний в несколько приемов.

Публичные слушания проводятся в следующей последовательности:

- 1) делается основной доклад и содоклады,
- 2) задаются вопросы,
- 3) зачитываются заключения соответствующих органов и подразделений администрации г. Белая Холуница,
- 4) выступают участники обсуждения.

В процессе публичных слушаний ведется протокол. Участники публичных слушаний вправе представить свои предложения и замечания по проекту изменения Правил для включения их в протокол публичных слушаний.

11. По итогам слушаний осуществляется подготовка заключения о результатах публичных слушаний, которое вывешивается на специальном стенде в здании администрации городского поселения.

12. Не позднее чем через десять дней со дня окончания публичных слушаний администрация города представляет Главе администрации проект изменения Правил, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2		Лист

Глава администрации городского поселения в течение семи дней после представления ему проекта изменения Правил, протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение о направлении указанного проекта в представительный орган городского поселения или о направлении его доработку с указанием даты повторного представления.

13. Продолжительность публичных слушаний по проекту изменения Правил со дня оповещения жителей городского поселения о проведении слушаний до дня опубликования заключения о результатах слушаний не может быть более двух месяцев.

14. В случае, если внесение изменения в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом направляется извещение о проведении публичных слушаний по проекту изменения Правил правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий и сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой администрации городского поселения решения о проведении публичных слушаний по предложению о внесении изменения в Правила.

15. Изменение Правил утверждается представительным органом Белохолуницкого городского поселения. Обязательными приложениями к проекту изменения Правил являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

16. Представительный орган городского поселения по результатам рассмотрения проекта изменения Правил и обязательных приложений к нему может утвердить изменение Правил или направить проект изменения Правил Главе администрации городского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

17. Изменение Правил подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и может размещаться на официальном сайте в сети «Интернет» (при наличии).

18. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменения Правил в судебном порядке.

Статья 25. Ответственность за нарушение Правил

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

ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ, установленные к территориальным зонам, обозначенным на «Карте градостроительного зонирования», включающие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 26. Карта территориальных зон городского поселения

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
---------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

Перечень территориальных зон:

Жилые зоны

- Ж-1 - зона индивидуальной жилой застройки и блокированной жилой застройки усадебного типа
- Ж-2 - зона жилой застройки коттеджного типа
- Ж-3 - зона многоквартирных жилых домов высотой 2 - 3 этажа
- Ж-4 - зона многоквартирных жилых домов высотой 4 - 5 этажей
- Ж-5 - зона жилой застройки усадебного типа с инженерной защитой от затопления паводковыми водами
- Ж-6 - зона коллективных садов

Общественно-деловые зоны

- ОД-1 - общественно-деловая зона
- ОД-2 - зона медицинских комплексов
- ОД-3 - зона спортивных комплексов
- ООД - зона ограниченной общественно-деловой застройки

Производственные зоны

- П-1 - зона предприятий V класса вредности
- П-2 - зона предприятий IV класса вредности
- П-3 - зона предприятий III класса вредности

Зоны транспортной и инженерной инфраструктур

- ИТИ-1 - зона гаражей индивидуальных легковых автомобилей
- ИТИ-2 - зона инженерного оборудования

Рекреационные зоны

- Р-1 - зона городских парков, бульваров и набережных
- Р-2 - зона природных ландшафтов

Зона сельскохозяйственного использования

- СХ - зона сельскохозяйственного использования

Зона специального назначения

- СН - зона специального назначения

Градостроительные регламенты территориальных зон

Градостроительные регламенты территориальных зон устанавливают виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в этих зонах.

Статья 27. Жилые зоны

Ж-1 - зона индивидуальной жилой застройки и блокированной жилой застройки усадебного типа

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

Зона предназначена для размещения и функционирования жилых домов усадебного типа, состоящей преимущественно из многоквартирных жилых домов, усадебных блокированных жилых домов (с количеством блоксекций не более десяти) с приквартирными земельными участками.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- индивидуальные жилые дома;
- блокированные жилые дома (каждая блоксекция на одну квартиру).

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты или помещения предпринимательской деятельности в границах индивидуальных жилых домов, блокированных усадебных жилых домов;
- многоквартирные отдельно стоящие и секционные жилые дома высотой 2 и 3 этажа;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- аптеки;
- пункты первой медицинской помощи;
- поликлиники общей площадью не более 600 м²;
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации;
- библиотечные, клубные здания;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 м²;
- объекты розничной торговли и обслуживания: киоски, лоточная торговля и павильоны;
- кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- почтовые отделения;
- общественные резервуары для хранения воды;
- противопожарные водоемы и резервуары;
- коллективные овощехранилища и ледники;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для мусоросборников;
- аллеи, скверы;
- лесозащитные полосы.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- сады, огороды;
- встроенный в жилой дом гараж не более чем на 2 легковые машины;
- отдельно стоящий гараж не более чем на 2 легковые машины;
- открытая стоянка на 1 автомашину;
- строения для содержания домашних животных (коз, собак, кроликов, птицы и т.д.);
- индивидуальные бани;
- хозяйственные постройки (постройки для хранения инвентаря, топлива, кормов и других хозяйственных нужд);
- строения для занятий индивидуальной трудовой (некоммерческой) деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
- теплицы;
- оранжереи;

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

- надворные туалеты;
- индивидуальные колодцы, скважины для забора воды.
- элементы благоустройства условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СНиП 2.07.01 – 89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

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

Минимальная площадь земельного участка:

- для индивидуальных жилых домов – 600 кв.м. (включая площадь застройки);
- для блокированных жилых домов: 400 кв.м.(включая площадь застройки);
- для многоквартирных отдельно стоящих или секционных жилых домов (из расчета на 1 квартиру): 75 кв.м. (включая площадь застройки); 30 кв.м. (без застройки).
- Индивидуальный жилой дом и блокированный жилой дом должны отстоять от красной линии - не менее чем на 3 м.
- До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от индивидуального блокированного жилого дома - 3 м; от постройки для содержания скота и птицы - 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м; от стволов высокорослых деревьев - 4 м; средне рослых - 2 м; от кустарника - 1 м.
- Помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.
- Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.
- Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей – до двух этажей и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 8,6 м; до конька скатной кровли – не более 10 м;
- для отдельно стоящего гаража высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м;

Требования к ограждению земельных участков:

- со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, не глухим);
- характер ограждения и его высота должны быть единообразны на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;
- высота ограждения должна быть не более 2 м;
- при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый не глухой забор.

Коэффициент использования территории земельного участка:

- для усадебных жилых домов - не более 0,67;
- для блокированных жилых домов - не более 0,8.

Ж-2 - зона жилой застройки коттеджного типа

Зона предназначена для размещения и функционирования жилой застройки коттеджного типа, состоящей преимущественно из многоквартирных жилых домов и блокированных двухквартирных жилых домов, имеющих земельные участки.

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- многоквартирные жилые дома;
- блокированные жилые дома.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- спортплощадки, спортзалы, теннисные корты;
- почтовые отделения,
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки перед объектами обслуживаемых видов использования;
- гостевые парковки из расчёта на 1 автомашину на 1 участок;
- площадки для мусоросборников;
- аллеи, скверы;
- лесозащитные полосы.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- сады, огороды;
- хозяйственные постройки;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- индивидуальные бани;
- противопожарные водоемы и резервуары;
- встроенный в жилой дом гараж не более чем на 2 легковые машины;
- отдельно стоящий гараж не более чем на 2 легковые машины;
- открытая стоянка из расчёта на 1 автомашину
- площадки для сбора мусора.
- элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

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

Минимальная площадь земельного участка:

- для многоквартирных жилых домов: 200 м² (включая площадь застройки);
- для блокированных жилых домов (из расчета на 1 квартиру): 75 м² (включая площадь застройки); 30 м² (без застройки).

Расстояние между фронтальной проекцией участка и основным строением: до 6 м.

Одноквартирный и двухквартирный блокированный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м; от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от отдельно стоящего гаража до красной линии улицы или проезда должно быть не менее 5 м.

До границы соседнего приквартирного участка расстояние должно быть не менее: от одноквартирного и блокированного жилого дома – 3 м; от отдельно стоящего гаража – 1 м; от стволов высокорослых деревьев – 4 м; средне рослых – 2 м; от кустарника – 1 м.

Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома, гаражей, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Высота зданий:

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

- для всех основных строений количество надземных этажей – до двух этажей и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 8,6 м; до конька скатной кровли – не более 10 м;
 - для отдельно стоящего гаража высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;
 - исключение: флагштоки, мачты – не более 18 м от поверхности земли до верхней точки сооружения.
- Требования к ограждению земельных участков:
- со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, не глухим);
 - характер ограждения и его высота должны быть единообразны на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;
 - высота ограждения должна быть не более 2 м;
 - при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый не глухой забор.
- Коэффициент использования территории земельного участка:
- для усадебных жилых домов – не более 0,67;
 - для блокированных жилых домов – не более 0,8.

Ж-3 - зона многоквартирных жилых домов высотой 2 - 3 этажа (отдельно стоящих или секционных)

Зона предназначена для размещения и функционирования жилой застройки, состоящей преимущественно из многоквартирных отдельно стоящих или секционных (не более четырех блоксекций) жилых домов высотой 2 - 3 этажа, а также социальной инфраструктуры, обслуживающей население: объектов образования, воспитания, здравоохранения, физкультуры и спорта, культуры, связи, торговли и др.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- многоквартирные жилые дома высотой 2 – 3 этажа;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- аптеки;
- пункты первой медицинской помощи;
- спортплощадки, теннисные корты;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специального назначения;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты;
- пункты милиции;
- поликлиники общей площадью не более 600 м²;
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации;
- библиотечные здания;
- аллеи, скверы.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- блокированные жилые дома;
- индивидуальные жилые дома;
- объекты розничной торговли и обслуживания: киоски, лоточная торговля и павильоны;
- кафе, закусочные, столовые общей площадью не более 400 м²;

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- магазины, торговой площадью не более 400 кв.м;
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов);
- бани;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- пожарные депо;
- отопительные котельные;
- коллективные овощехранилища и ледники;
- автостоянки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для выгула собак;
- отдельно стоящие гаражи боксового типа или открытые стоянки легковых автомобилей (в пределах земельных участков жилых домов);
- отдельные стоянки легковых автомобилей.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- сараи для дров при отсутствии центрального отопления;
- площадки для мусоросборников;
- противопожарные резервуары и водоемы.
- элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

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

Минимальная площадь земельного участка:

- для отдельно стоящих многоквартирных жилых домов (из расчета на одного человека): 19,3 м²;
- для блокированных жилых домов (из расчета на 1 квартиру): 75 м² (включая площадь застройки); 30 м² (без застройки);

Предприятия обслуживания, перечисленные в основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут размещаться в первых этажах, выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы располагаются со стороны улицы.

Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей – до трех этажей и высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 8.6 м; до конька скатной кровли - не более 10 м;
- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 4 м.

Коэффициент использования территории земельного участка: не более 0,94.

Ж-4 – зона многоквартирных жилых домов высотой 4 и 5 этажей

Зона предназначена для размещения и функционирования жилой застройки, состоящей преимущественно из многоквартирных жилых домов высотой 4 и 5 этажей и

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

социальной инфраструктуры, обслуживающей население: объектов образования, воспитания, здравоохранения, физкультуры и спорта, культуры, торговли, бытового обслуживания, связи и др.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- многоквартирные жилые дома высотой 4 и 5 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- аптеки;
- пункты первой медицинской помощи;
- спортплощадки, теннисные корты;
- клубы (залы встреч и собраний);
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- отделения милиции, участковые пункты милиции;
- аллеи, скверы.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- многоквартирные жилые дома высотой 2-3 этажа (отдельно стоящие или секционные);
- жилые дома квартирного типа для престарелых и для семей с инвалидами;
- гостиницы;
- отделения банков;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- библиотеки;
- музеи, выставочные залы;
- кинотеатры, видеосалоны;
- объекты розничной торговли и обслуживания: киоски, лоточная торговля и павильоны;
- предприятия общественного питания, включая кафе, закусочные, столовые;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- магазины;
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов);
- бани;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- пожарные депо;
- отопительные котельные;
- площадки для выгула собак;
- отдельно стоящие гаражи боксового типа или открытые стоянки легковых автомобилей (в пределах земельных участков жилых домов);
- отдельные стоянки легковых автомобилей.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- поликлиники;
- гаражи, встроенные в жилые дома;
- площадки для мусоросборников;
- противопожарные резервуары и водоемы.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

- элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

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

Минимальная площадь земельного участка:

- для многоквартирных жилых домов (из расчёта на одного человека): 19,3.

Предприятия обслуживания, перечисленные в основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут размещаться в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы располагаются со стороны улицы.

Ж-5 -зона индивидуальной жилой застройки и блокированной жилой застройки усадебного типа с инженерной защитой от затопления паводковыми водами

Зона предназначена для размещения и функционирования жилых домов усадебного типа, состоящей преимущественно из многоквартирных жилых домов, усадебных блокированных жилых домов (с количеством блоксекций не более десяти) с приквартирными земельными участками.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- индивидуальные жилые дома;
- блокированные жилые дома (каждая блоксекция на одну квартиру).

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- спортплощадки, теннисные корты;
- водозаборы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- противопожарные водоемы и резервуары;
- площадки для мусоросборников;
- аллеи, скверы.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- сады, огороды;
- встроенный в жилой дом гараж не более чем на 2 легковые машины;
- отдельно стоящий гараж не более чем на 2 легковые машины;
- открытая стоянка на 1 автомашину;
- строения для содержания домашних животных (коз, собак, кроликов, птицы и т.д.);
- индивидуальные бани;
- хозяйственные постройки (постройки для хранения инвентаря, топлива, кормов и других хозяйственных нужд);
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
- теплицы;
- оранжереи;
- надворные туалеты;
- индивидуальные колодцы, скважины для забора воды.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

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

Минимальная площадь земельного участка:

- для индивидуальных жилых домов – 600 кв.м. (включая площадь застройки);
- для блокированных жилых домов: 400 кв.м.(включая площадь застройки);
- для многоквартирных отдельно стоящих или секционных жилых домов (из расчета на 1 квартиру): 75 кв.м. (включая площадь застройки); 30 кв.м. (без застройки).
- Индивидуальный жилой дом и блокированный жилой дом должны отстоять от красной линии - не менее чем на 3 м.
- До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от индивидуального блокированного жилого дома - 3 м; от постройки для содержания скота и птицы - 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м; от стволов высокорослых деревьев - 4 м; средне рослых - 2 м; от кустарника - 1 м.
- Помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.
- Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.
- Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей – до двух этажей и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 8,6 м; до конька скатной кровли – не более 10 м;
- для отдельно стоящего гаража высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м;

Требования к ограждению земельных участков:

- со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, не глухим);
- характер ограждения и его высота должны быть единообразны на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;
- высота ограждения должна быть не более 2 м;
- при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый не глухой забор.

Коэффициент использования территории земельного участка:

- для усадебных жилых домов - не более 0,67;
- для блокированных жилых домов - не более 0,8.

Ж -6 - зона коллективных садов

Зона предназначена для отдыха граждан, ведения садоводства и огородничества на садовых земельных участках.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- садовые дома;
- сады, огороды.

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист
------	--------	------	--------	-------	------	------------	------

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- коллективные овощехранилища и ледники;
- киоски, лотошная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- общественные водозаборы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- противопожарные водоемы и резервуары;
- открытые гостевые автостоянки;
- помещения для охраны коллективных садов;
- площадки для мусоросборников;
- лесозащитные полосы.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- строения для содержания мелких домашних животных (собак, кроликов, коз, птицы и т.д.);
- индивидуальные бани;
- хозяйственные постройки для хранения садового инвентаря, садовой и огородной продукции, топлива, кормов и других хозяйственных нужд;
- строения для занятий индивидуальной трудовой (некоммерческой) деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
- теплицы;
- оранжереи;
- надворные туалеты;
- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
- парковки (в пределах личных земельных участков без нарушения принципов добрососедства)

Статья 28. Общественно-деловые зоны

ОД-1 – Общественно – деловая зона

Зона предназначена для размещения и функционирования города объектов образования, здравоохранения, физической культуры и спорта, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания; коммерческой деятельности; кредитно-финансовых учреждений; юридических и общественных организаций; объектов связи и отправления культы; зданий органов управления.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- аптеки;
- пункты первой помощи медицинской помощи;
- поликлиники;
- больницы;
- медико-реабилитационные и коррекционные учреждения для детей;
- школы начальные и средние, музыкальные;
- детские сады, иные объекты дошкольного образования;
- детские дома;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист
------	--------	------	--------	-------	------	------------	------

- бассейны, спортклубы;
- стадионы;
- клубы (залы встреч и собраний);
- компьютерные центры;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- театры, концертные залы;
- театры-студии;
- торговые центры, выставки товаров;
- магазины;
- рестораны, бары;
- предприятия общественного питания, включая кафе, закусочные, столовые;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- здания органов управления;
- издательства и редакционные офисы;
- банки, отделения банков;
- суды, нотариальные конторы и иные юридические учреждения;
- отделения милиции, участковые пункты милиции;
- рекламные агентства;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- проектные и конструкторские бюро.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- многоквартирные жилые дома отдельно стоящие и секционного типа;
- здания смешанного использования высотой 3-5 этажей с жилыми помещениями в верхних этажах и объектами здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности в нижнем этаже;
- общежития, связанные с обслуживанием основных видов использования объектов капитального строительства;
- спортивные школы;
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
- теле- и радиостудии;
- объекты розничной торговли и обслуживания: киоски, лотошная торговля и павильоны;
- рынки открытые и закрытые;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- бани;
- прачечные;
- пожарные депо;
- ветеринарные лечебницы;
- отопительные котельные;
- наземные автостоянки закрытого и открытого типа на отдельных земельных участках;
- общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

- подземные и встроенные в здания гаражи;
- парковки перед объектами здравоохранения, физкультуры и спорта, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, органов управления, кредитно - финансовых учреждений;
- элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

ОД-2 – зона медицинских комплексов

Зона предназначена для размещения и функционирования комплексов объектов здравоохранения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- больницы, госпитали;
- поликлиники;
- аптеки.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- отопительные котельные.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- здания больничного стационара;
- лабораторные здания;
- хозяйственные постройки;
- гаражи, элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

ОД-3 – зона спортивных комплексов

Зона предназначена для размещения и функционирования объектов физической культуры и спорта.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- стадионы.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- административные здания;
- хозяйственные постройки;
- элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

ООД - зона ограниченной общественно-деловой застройки

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

Зона предназначена для размещения и функционирования объектов торговли, общественного питания, деловой деятельности, бытового обслуживания населения, пожарной службы, обслуживания промышленных предприятий, хранения автотранспорта; зеленых насаждений защитного назначения в санитарно-защитных зонах предприятий IV и V классов вредности. В зоне допускается эксплуатация существующей жилой застройки, состоящей из жилых домов и объектов социальной инфраструктуры, в том числе строящихся жилых домов при наличии разрешения, полученного до принятия настоящих Правил.

В зоне допускается выполнение текущего и капитального ремонта существующих зданий и сооружений, необходимого для обеспечения нормативной эксплуатации объектов жилого и общественного назначения, а также восстановление зданий и сооружений, пострадавших от пожаров и стихийных бедствий.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- торговые центры, выставки товаров;
- аптеки;
- магазины;
- рестораны, бары;
- кафе, закусочные, столовые;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- бани;
- прачечные;
- пожарные депо;
- ветеринарные лечебницы;
- объекты, связанные с обслуживанием предприятий IV и V классов вредности, санитарно-защитная зона которых находится в границах зоны ограниченной общественно-деловой застройки:
 - здания управления;
 - проектные и конструкторские бюро;
 - учебные заведения;
 - поликлиники;
 - научно-исследовательские лаборатории;
 - спортивно-оздоровительные учреждения;
 - нежилые здания для дежурного аварийного персонала и охраны предприятия;
 - сооружения инженерного оборудования предприятий;
- наземные автостоянки закрытого и открытого типа;
- зеленые насаждения специального назначения (для санитарно-защитных зон).

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- отопительные котельные;
- автостанции.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- подземные и встроенные в здания гаражи;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
- парковки перед объектами обслуживающих видов использования.
- **фрагменты ценной застройки;**
- **участки, сохранившие основные композиционные принципы организации исторической среды города,**

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

- элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Статья 29. Производственные зоны

П-1 - зона предприятий V класса вредности

Зона предназначена для размещения и функционирования промышленных предприятий, производственных баз коммунального хозяйства и торговли, объектов дорожного сервиса, складских объектов, имеющих V класс вредности по санитарной классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- предприятия и производства V класса вредности;
- производственные базы коммунальных предприятий;
- производственные базы предприятий торговли;
- объекты дорожного сервиса V класса вредности;
- мотели;
- автодромы и мотодромы;
- склады V класса вредности.
- спортивно-оздоровительные учреждения;
- нежилые здания для дежурного аварийного персонала и охраны предприятия;
- сооружения инженерного оборудования предприятий;
- наземные автостоянки закрытого и открытого типа;
- зеленые насаждения специального назначения (для санитарно-защитных зон);
- отопительные котельные;
- автостанции;
- пожарные депо.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- магазины;
- прачечные;
- спортзалы, залы рекреации;
- спортплощадки;
- площадки и сооружения для временного промежуточного хранения отходов производства V класса вредности перед отправкой на утилизацию или захоронение.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- производственные здания предприятий;
- сооружения транспорта и инженерного оборудования предприятий и производств;
- складские здания;
- открытые площадки складирования;
- объекты, связанные с обслуживанием предприятия:
 - административные и бытовые здания;
 - проектные и конструкторские бюро;
 - научно-исследовательские лаборатории;
 - предприятия общественного питания (столовые, буфеты);

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист
------	--------	------	--------	-------	------	------------	------

- пункты первой медицинской помощи;
- зеленые насаждения специального назначения;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей
- подземные и встроенные в здания гаражи;
- элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

П-2 - зона предприятий IV класса вредности

Зона предназначена для размещения и функционирования промышленных предприятий, предприятий дорожной службы, транспорта и связи, производственных баз строительных организаций, предприятий коммунального хозяйства и торговли, объектов дорожного сервиса, имеющих IV класс вредности по санитарной классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- предприятия и производства IV класса вредности:
 - предприятия и производства машиностроения и металлообработки;
 - предприятия и производства деревообрабатывающей промышленности;
 - предприятия и производства легкой промышленности;
 - предприятия и производства пищевой промышленности;
 - предприятия топливной промышленности;
 - предприятия энергетики;
 - предприятия промышленности строительных материалов и стройиндустрии;
 - предприятия дорожной службы;
 - предприятия транспорта;
 - предприятия связи;
 - производственные базы строительных организаций;
 - производственные базы коммунальных предприятий;
 - производственные базы предприятий торговли;
- объекты дорожного сервиса IV класса вредности;
- предприятия и производства V класса вредности;
- лесной селекционно-семеноводческий центр.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- магазины;
- прачечные;
- спортзалы, залы рекреации;
- спортплощадки;
- автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта;
- станции технического обслуживания легковых и грузовых автомобилей;
- площадки и сооружения для временного промежуточного хранения отходов производства IV и V классов вредности перед отправкой на утилизацию или захоронение.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- производственные здания предприятий;

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

- сооружения транспорта и инженерного оборудования предприятий и производств;
- складские здания;
- открытые площадки складирования;
- объекты, связанные с обслуживанием предприятия:
 - административные и бытовые здания;
 - проектные и конструкторские бюро;
 - научно-исследовательские лаборатории;
 - предприятия общественного питания (столовые, буфеты);
 - пункты первой медицинской помощи;
- пожарное депо;
- зеленые насаждения специального назначения;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей.

П-3 - зона предприятий III класса вредности

Зона предназначена для размещения и функционирования сельскохозяйственных предприятий и производств III класса вредности по санитарной классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- предприятия и производства III класса вредности;
- сельскохозяйственные производства и объекты.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- площадки и сооружения для временного промежуточного хранения отходов
- перед отправкой на утилизацию или захоронение.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- производственные здания;
- сооружения транспорта и инженерного оборудования производства;
- складские здания;
- открытые площадки складирования;
- зеленые насаждения специального назначения;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей.

Статья 30. Зоны транспортной и инженерной инфраструктур

ИТИ-1 - зона гаражей индивидуальных легковых автомобилей

Зона предназначена для размещения и функционирования в жилой застройке гаражей боксового типа

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- гаражи боксового типа отдельно стоящие и блокированные,

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- ремонтные мастерские;
- мастерские по обслуживанию автотранспортных средств;
- стоянки для легковых автомобилей.

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

- здания гаражей одноэтажные, максимальные размеры гаражного бокса 4x8 м,
- высота этажа – не более 3,5 м.

ИТИ-2 – зона инженерного оборудования

Зона предназначена для размещения и функционирования площадных объектов систем водоснабжения и канализации города.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты водоснабжения:
 - артезианские скважины;
 - насосные станции водоснабжения;
 - реагентное хозяйство;
 - регулирующие и запасные емкости;
- объекты канализации:
 - канализационные сооружения механической и биологической очистки стоков;
 - канализационные насосные станции.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
- зеленые насаждения специального назначения.

Статья 31. Рекреационные зоны

Р-1 - зона городских парков, бульваров и набережных

Зона предназначена для кратковременного отдыха, занятий физкультурой и спортом, проведения досуга населения на обустроенных открытых пространствах природных объектов.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- парки;
- бульвары;
- набережные.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- пункты первой медицинской помощи;
- участковые пункты милиции;
- предприятия общественного питания (капитальные здания кафе, ресторанов, баров);
- объекты розничной торговли и обслуживания: киоски, лотошная торговля и павильоны;
- общественные туалеты;
- парковки;
- площадки для выгула собак.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- игровые площадки;
- спортивные площадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры и эстрады;
- некапитальные строения для кафе и закусочных;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

Р-2 - зона природных ландшафтов

Зона предназначена для сохранения природных ландшафтов и использования их для отдыха населения при условии допустимого воздействия людей на окружающую природную среду.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- лесные массивы, лесопарки, лугопарки, гидропарки;
- лесополосы (в том числе лесополосы санитарно-защитных зон без размещения в них производственных объектов).

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
- базы отдыха, тренировочные базы, места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;
- игровые площадки, спортплощадки, прокат игрового и спортивного инвентаря;
- предприятия общественного питания (кафе), объекты розничной торговли и обслуживания (киоски, лотошная торговля и павильоны);
- пункты первой медицинской помощи;
- парковки перед объектами общественного назначения.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

Статья 32. Зона сельскохозяйственного использования

СХ - зона сельскохозяйственного использования

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист
------	--------	------	--------	-------	------	------------	------

Зона предназначена для выращивания сельскохозяйственных культур, ведения садоводства и огородничества, сенокосения, выпаса скота на сельскохозяйственных угодьях (без возведения и эксплуатации зданий).

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- пашни;
- сады;
- огороды;
- сенокосы;
- пастбища.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- лесозащитные полосы.

Статья 33. Зона специального назначения

СН - зона специального назначения

Зона предназначена для функционирования действующих кладбищ и размещения находящихся на консервации закрытых кладбищ.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- действующие кладбища;
- закрытые кладбища.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- хозяйственные объекты и административные здания, связанные с функционированием кладбищ;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- киоски и павильоны розничной торговли;
- общественные туалеты;
- противопожарные водоемы и резервуары;
- аллеи и скверы;
- лесозащитные полосы;
- парковки.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ, обозначенные на картах зон с особыми условиями использования территории, а именно:

- «Карта водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов, зон санитарной охраны источников водоснабжения»,
 - «Карта зон затопления паводковыми водами»,
 - «Карта санитарно – защитных зон предприятий и объектов»
- включают ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства и являются неотъемлемой частью «Карты градостроительного зонирования».**

Статья 34. На «Карте водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов, зон санитарной охраны источников водоснабжения», нанесены водоохранные

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

зоны и прибрежные защитные полосы, примыкающие к акваториям рек Белая Холуница, Погорелка, Антоновка, Старица, ручьёв и Белохолуницкого пруда г. Белая Холуница, а также зоны санитарной охраны источников водоснабжения, в границах которых установлен специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе водных объектов, зоне санитарной охраны источников водоснабжения установлены по отношению к предусмотренным Правилами видам разрешенного использования недвижимости в территориальных зонах в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне водного объекта

В водоохранной зоне запрещаются:

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

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в прибрежной защитной полосе водного объекта

В пределах прибрежной защитной полосы наряду с установленными ограничениями в границах водоохранной зоны запрещаются:

- распашка земель,
- размещение отвалов размываемых грунтов,
- выпас сельскохозяйственных животных и организацию для них летних лагерей и ванн.

Зона санитарной охраны подземных источников водоснабжения предназначена для защиты используемых вод от поверхностного загрязнения.

Зона санитарной охраны должна организовываться в составе 3-х поясов: первого пояса (строгoго режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения; второго и третьего поясов (поясов ограничений), предназначенных для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источников.

Границы поясов зоны санитарной охраны источников водоснабжения определяются проектом, утверждаемым в установленном порядке.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 1-ом поясе зоны санитарной охраны подземных источников:

Территория 1-го пояса зоны санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны запрещаются:
все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

- размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
- проживание людей;
- размещение приемников нечистот и бытовых отходов;
- применение ядохимикатов и удобрений;
- посадка высокоствольных деревьев.

Водопроводные сооружения, расположенные в 1-ом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства во 2-ом поясе зоны санитарной охраны подземных источников:

На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, должно производиться при обязательном согласовании с центром госсанэпиднадзора, органами экологического и геологического контроля.

На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается:

- закачка отработанных вод в подземные горизонты;
- подземное складирование твердых отходов;
- разработка недр земли;
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;
- 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 рубка реконструкции.

На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должны выполняться мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 3-ем поясе зоны санитарной охраны подземных источников:

На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, должно производиться при обязательном согласовании с центром госсанэпиднадзора, органами экологического и геологического контроля.

На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается:

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

- закачка отработанных вод в подземные горизонты;
- подземное складирование твердых отходов;
- разработка недр земли;

На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается размещение 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 3-го пояса только при использовании подземных вод при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения по согласованию с центром госсанэпиднадзора, органами государственного экологического и геологического контроля.

Статья 35. На «Карте зон затопления паводковыми водами», нанесены зоны затопления паводковыми водами с 1% (повторяемость 1 раз в 100 лет) и 10% (повторяемость 1 раз в 10 лет) обеспеченностью горизонта высоких вод реки Белая Холуница, установление которых предназначено для предотвращения затопления и подтопления территории жилой и производственной застройки, объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктур.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне затопления паводковыми водами установлены по отношению к предусмотренным Правилами видам разрешенного использования недвижимости в территориальных зонах в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне затопления паводковыми водами с 1% обеспеченностью горизонта высоких вод

В зоне затопления запрещается размещение без инженерной защиты территории от затопления и подтопления:

- жилых зданий,
- зданий объектов социальной инфраструктуры,
- зданий и сооружений производственных объектов,
- зданий и сооружений складских объектов,
- зданий и сооружений объектов транспортной инфраструктуры,
- зданий и сооружений объектов инженерной структуры.

При проектировании и строительстве жилых зданий, зданий объектов социальной инфраструктуры, зданий и сооружений производственных и складских объектов, зданий и сооружений объектов транспортной и инженерной инфраструктур в границах зоны затопления должна предусматриваться и выполняться инженерная защита территории застройки от затопления и подтопления, обеспечивающая:

- бесперебойное и надежное функционирование жилой застройки, объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, производственных и складских объектов;
- нормативные медико-санитарные условия жизни населения;
- нормативные санитарно-гигиенические, социальные и рекреационные условия защищаемых территорий.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне затопления паводковыми водами с 10% обеспеченностью горизонта высоких вод:

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

В зоне затопления запрещается размещение без инженерной защиты территории от затопления:

- парков,
- спортивных плоскостных сооружений.

При проектировании и строительстве парков и спортивных плоскостных сооружений в границах зоны затопления должна предусматриваться и выполняться инженерная защита от затопления паводковыми водами.

Статья 36. На карте «Санитарно-защитных зон предприятий и объектов г. Белая Холуница» нанесены санитарно-защитные зоны предприятий и объектов с учетом класса вредности.

Санитарно-защитная зона предназначена для:

- обеспечения снижения уровня воздействия предприятия на среду обитания человека до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами;
- создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятия (группы предприятий) и территорией жилой застройки;
- организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха и повышение комфортности микроклимата.

Санитарно-защитная зона отделяет территорию площадки предприятия от жилой застройки и ландшафтно-рекреационной территории.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно – защитных зонах установлены по отношению к предусмотренным Правилами видам разрешенного использования недвижимости в территориальных зонах в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий и объектов:

В санитарно-защитной зоне запрещается размещение:

- жилых зданий;
- общежитий;
- гостиниц;
- детских дошкольных учреждений;
- образовательных учреждений;
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
- спортивных сооружений;
- парков;
- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

Не допускается размещать предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха.

Предприятия пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

хранения питьевой воды не допускается размещать в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности.

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

В границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в санитарно-защитной зоне объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе санитарно-защитной зоны и за ее пределами при суммарном учете;

- пожарное депо, бани, прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- объекты, связанные с обслуживанием предприятия-владельца санитарно-защитной зоны:
 - здания управления;
 - конструкторские бюро;
 - учебные заведения;
 - поликлиники;
 - научно-исследовательские лаборатории;
 - спортивно-оздоровительные учреждения;
- общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятия;
- помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- местные и транзитные коммуникации;
- линии электропередачи, электроподстанции;
- нефтепроводы и газопроводы;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадки предприятия и санитарно-защитной зоны.

Для действующих предприятий и объектов, размеры санитарно-защитной зоны которых не соответствуют требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, администрацией предприятий должны составляться планы мероприятий по организации санитарно-защитной зоны, которые согласовываются центром государственной санитарно-эпидемиологической службы.

Размеры санитарно-защитной зоны могут быть уменьшены при:

- объективном доказательстве стабильного достижения техногенного воздействия на границе санитарно-защитной зоны и за ее пределами в рамках и ниже нормативных требований по материалам систематических (не менее чем годовых) лабораторных наблюдений за состоянием загрязнения воздушной среды;
- подтверждении замерами снижения уровней шума и других физических факторов в пределах жилой застройки ниже гигиенических нормативов;

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	205097 - 2	Лист

