****

|  |  |
| --- | --- |
| **Тульская область** | |
| **муниципальное образование город Щекино Щекинского района** | |
| **СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ** | |
| **РЕШЕНИЕ** | |
|  | |
| **27 июля2018 года** | **№60-211** |

**Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования города Щекино Щекинского района**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, ст. 28 Федерального закона от 06.10.2003 № 131 – ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 19 Устава МО г. Щекино Щекинского района, решением Собрания депутатов МО г. Щекино Щекинского района от 29 сентября 2006 г. № 13-74 «Об утверждении положения «Об организации и проведении публичных слушаний в муниципальном образовании город Щекино Щекинского района», учитывая итоговые документы публичных слушаний от 18.06.2018, 19.06.2018 Собрание депутатов муниципального образования город Щекино Щекинского района

РЕШИЛО:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования город Щекино Щекинского района(приложение), включающие:

1.1. Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесение изменений в указанные Правила муниципального образования город Щекино Щекинского района (Приложение 1).

1.2. [Часть II](consultantplus://offline/ref=CF5BD610144639627A3AA1CFE4DA416140CFCD9EE3F9096B6E44A1AE0BE5428C51DC74ED2088AB61E52689YBQFK). Градостроительные регламенты (Приложение 2).

1.3 Часть III.Карты градостроительного зонирования в составе:

- карта градостроительного зонирования [(Приложение 3)](consultantplus://offline/ref=CF5BD610144639627A3AA1CFE4DA416140CFCD9EE3F9096B6E44A1AE0BE5428C51DC74ED2088AB61E42584YBQCK);

- карта зон с особыми условиями использования территории (Приложение 4)

2. Признать утратившими силу:

- решение Собрания депутатов МО г. Щекино от 16 .06.2011 № 106-569;

- решение Собрания депутатов МО г. Щекино Щекинского района от 01.02.2013 № 126-658;

- решение Собрания депутатов МО г. Щекино Щекинского района от 12.02.2013 № 127-659;

- решение Собрания депутатов  МО г. Щекино Щекинского района от 30.12.2016 № 35-126;

- решение Собрания депутатов  МО г. Щекино Щекинского района от 31.03.2017 № 41-135;

- решение Собрания депутатов МО г. Щекино Щекинского района от 29.06.2017 № 47-151.

3. Опубликовать настоящие решение в средствах массовой информации – информационном бюллетене «Щекинский муниципальный вестник» и разместить на официальном Портале муниципального образования Щекинский район.

4. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования в средствах массовой информации.

Глава муниципального образования

город Щекино Щекинского района Ю.В. Савушкин

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

# Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

## *Глава 1. Общие положения*

### Статья 1. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования город Щекино Щекинского района Тульской области (далее – Правила) в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, муниципального образования г .Щекино вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

Правила землепользования и застройки устанавливают градостроительные требования к планированию развития территории муниципального образования город Щекино, порядок осуществления градостроительной деятельности на территории муниципального образования город Щекино, регулируют порядок строительного изменения объектов недвижимости, определяют полномочия, права и обязанности участников процесса градостроительных преобразований.

2. Правила разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории муниципального образования;

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

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

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

1) предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

2) предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

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

4) организация разработки и согласования, утверждение проектной документации;

5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;

6) организация подготовки документации по планировке территории;

7) внесение изменений в настоящие Правила.

4. Настоящие Правила содержат:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

### Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

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

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

**береговая полоса –** полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования;

**виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в иных объектах недвижимости разрешено в силу указания этих видов в градостроительных регламентах при соблюдении требований, установленных настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами;

**водоохранные зоны** – территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, 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;

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

**градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений;

**градостроительное зонирование –** зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительный план земельного участка** – самостоятельный либо входящий в состав проекта межевания территории документ, соответствующий требованиям статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, являющийся обязательным основанием для подготовки проектной документации, выдачи разрешения на строительство и выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**градостроительное регулирование** – деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления по упорядочению градостроительных отношений, возникающих в процессе градостроительной деятельности, осуществляемая посредством принятия законодательных и иных нормативных правовых актов, утверждения и реализации документов территориального планирования, документации по планировке территории и правил землепользования и застройки;

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

**земельный участок** как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки;

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

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

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

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

**зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**инженерные изыскания** – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

**индивидуальный жилой дом** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более трех, предназначенный для проживания одной семьи;

**информационные системы обеспечения градостроительной деятельности** – организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса систематизированный свод документированных сведений о развитии территории, застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;

**кадастровый учет недвижимого имущества** – действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных федеральным законодательством сведений о недвижимом имуществе;

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

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

**линии градостроительного регулирования** – границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красных линий или от границ земельного участка;

**минимальная площадь земельного участка** – минимально допустимая площадь земельного участка, установленная градостроительным регламентом определенной территориальной зоны;

**максимальная плотность застройки** – плотность застройки (кв. м общей площади строений на 1га), устанавливаемая для каждого типа застройки, которую не разрешается превышать при освоении площадки или при ее реконструкции;

**многоквартирный жилой дом** – жилой дом, состоящий из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

**межевой план** – документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках;

**некапитальный объект недвижимости** – здание или сооружение, у которого отсутствует или не соответствует параметрам или характеристикам один из конструктивных элементов, влияющих на степень капитальности (фундаменты, стены, перекрытия, кровля);

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

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

**правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

**проектная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта;

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

**публичный сервитут** – право ограниченного общественного пользования земельным участком. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом органа местного самоуправления на основе документации по планировке территории и правил застройки и землепользования, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний;

**прибрежная защитная полоса** – территория, устанавливаемая в границе водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

**приусадебный участок** – земельный участок, предназначенный для строительства, эксплуатации и содержания индивидуального жилого дома;

**публичные слушания –** форма реализации населением муниципального образования права на участие в обсуждении проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения;

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

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

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

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

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

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

**территориальное планирование** – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

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

**территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

**устойчивое развитие территорий** – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

**функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

**хозяйственные постройки** – расположенные на приусадебном земельном участке гаражи, сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы, мусоросборники и другие сооружения, используемые исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

### Статья 3. Правовой статус и сфера действия Правил землепользования и застройки

1. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана муниципального образования город Щекино, Щекинского района Тульской области (при его разработке), Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

2. Действие настоящих Правил не распространяется на земельные участки:

* 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 приспособлений, которые применяются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия;
* в границах территорий общего пользования;
* занятые линейными объектами;
* предоставленные для добычи полезных ископаемых;
* особо охраняемых природных территорий.

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

4. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

5. Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти (в части соблюдения градостроительных регламентов), органов местного самоуправления, граждан и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность и земельные отношения на территории городского поселения, а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

6. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты местного уровня по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

7. Дополнения и изменения в Правила вносятся в случаях и в порядке, предусмотренных главой 6 настоящих Правил.

### Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройки

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

2. Администрация Щекинского района (далее – Администрация района) обеспечивает возможность ознакомления с Правилами через их официальное обнародование (портал Щекинский район).

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тульской области и Щекинского района.

## *Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления*

### Статья 5. Органы местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки

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

1) администрация Щекинского района (далее – органы местного самоуправления района);

2) представительный орган местного самоуправления муниципального образования город Щекино, Щекинского района Тульской области (далее – органы местного самоуправления поселения)

3) иные уполномоченные органы.

2. К полномочиям представительного органа местного самоуправления муниципального образования город Щекино (в соответствии с п. 20 ч. 1 и ч. 4 ст. 14 Федерального закона № 131-ФЗ от 06.10.2003 (ред. от 29.07.2017 г. с изм. и доп. вступившими в силу с 10.08.2017):

1) утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки;

2) утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории;

3) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;

3. К полномочиям администрации Щекинского района:

1) выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;

2) резервирование земель и изъятие земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;

3) адм. осуществление муниципального земельного контроля в границах поселения;

4) осуществление в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, осмотров зданий, сооружений и выдача рекомендаций об устранении выявленных в ходе таких осмотров нарушений;

5) иные полномочия в соответствии с федеральным законодательством.

### Статья 6. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования город Щекино Щекинского района

1. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки Щекинского района (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом Администрации Щекинского района.

2. К полномочиям Комиссии относятся:

1) рассмотрение предложений заинтересованных лиц по внесению изменений в Правила, подготовка проектов нормативных правовых актов о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с применением настоящих Правил;

2) рассмотрение заявлений на предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;

3) рассмотрение заявлений на изменение видов разрешенного использования земельных участков или объектов недвижимости;

4) рассмотрение заявлений о выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, настоящими Правилами;

6) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами.

3. Комиссия формируется на основании правового акта главы администрации Щекинского района и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и регламентом, принимаемым на первом заседании.

4. Персональный состав членов Комиссии утверждается Главой района.

5. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

6. В случае если председатель или член Комиссии имеет прямую финансовую заинтересованность или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой принимается решение, он обязан сообщить об этом в письменной форме секретарю Комиссии не позднее одного дня до начала обсуждения данного вопроса Комиссией и не имеет права принимать участие в обсуждении и голосовании по данному вопросу.

7. На каждом заседании Комиссии ведется протокол, который подписывается председателем и секретарем Комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, рассматриваемых на заседании.

8. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

## *Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами*

### Статья 7. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, определяется градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами.

2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

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

4. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

### Статья 8. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования город Щекино Щекинского района и положением о проведении публичных слушаний утвержденным решением Собрания депутатов муниципального образования город Щекино Щекинского района 29 сентября 2006 г. № 13-74 «Об утверждении положения «Об организации и проведении публичных слушаний в муниципальном образовании город Щекино Щекинского района».

4. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте Администрации района в сети «Интернет».

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе района.

7. На основании рекомендаций главы муниципального образования город Щекино в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

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

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

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

### Статья 9. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных [градостроительными регламентами](#sub_109) 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](#sub_1014) объектов капитального строительства.

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

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

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленным градостроительным законодательством, Уставом муниципального образования город Щекино Тульской области. 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.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе муниципального образования город Щекино Щекинского района.

6. Глава муниципального образования город Щекино Щекинского района в течение семи дней со дня поступления рекомендаций 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.

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

## *Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления*

### Статья 10. Назначение, виды и состав документации по планировке территории поселения

1. Документация по планировке территорий включает в себя проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы земельных участков.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана муниципального образования город Щекино (при его разработке), настоящих Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

4. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

5. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

6. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться:

* разработка проекта планировки территории в виде отдельного документа (без проекта межевания и градостроительных планов земельных участков в их составе);
* разработка проекта планировки территории с проектом межевания в его составе без градостроительных планов земельных участков;
* разработка проекта планировки территории с проектом межевания и градостроительными планами земельных участков в их составе;
* разработка проекта межевания территории в виде отдельного документа (без градостроительных планов земельных участков в их составе);
* разработка проекта межевания территории с градостроительными планами земельных участков;
* разработка градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа.

7. Состав и содержание документации по планировке территории устанавливается в соответствии со статьями 42, 43 и 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 25, 26 Закона Тульской области от 29.12.2006   
№ 785-ЗТО «О регулировании градостроительной деятельности в Тульской области» (с посл. изм. и доп.) и может быть конкретизирован в градостроительном задании на подготовку такой документации, исходя из специфики развития территории.

### Статья 11. Порядок подготовки, принятия решения об утверждении или об отклонении проектов планировки и проектов межевания территории.

1. Решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории муниципального образования г .Щекино для размещения объектов капитального строительства местного значения принимается главой района путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание.

2. Решение главы района о подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания) подлежит опубликованию (обнародованию) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения.

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

4. Администрация Щекинского района осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 2 статьи 10 настоящих Правил. По результатам проверки указанный орган принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе Администрации района, или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования город Щекино.

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

8. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

9. Отдел архитектуры направляет главе Администрации района подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

10. Глава района с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение, в виде постановления, об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

11. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации.

12. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой района Собрание депутатов муниципального образования город Щекино Щекинского района вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных [градостроительными регламентами](#sub_109) предельных параметров разрешенного [строительства](#sub_1013) и [реконструкции](#sub_1014) [объектов капитального строительства](#sub_1010).

### Статья 12. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков

1. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется:

* в составе проектов межевания территории – в случаях, когда на соответствующих территориях земельные участки не сформированы;
* в виде отдельных документов – в случаях, когда на ранее сформированных земельных участках планируется осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

4. В градостроительном плане земельного участка содержится информация:

- о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;

- о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии);

- о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);

- о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;

- об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных в соответствии с настоящим Кодексом;

- о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

- о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, установленных в соответствии с частью 7 статьи 36 настоящего Кодекса, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

- о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

- об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;

- о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;

- о границах зон действия публичных сервитутов;

- о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;

- о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;

- о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;

- о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа;

- о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории;

- о красных линиях.

5. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в Администрацию Щекинского района. Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка может быть подано заявителем через многофункциональный центр.

6. Администрация Щекинского района в течение двадцати рабочих дней после получения заявления, указанного в части 5 настоящей статьи, осуществляет подготовку, регистрацию градостроительного плана земельного участка и выдает его заявителю. Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы.

7. При подготовке градостроительного плана земельного участка администрация Щекинского района в течение семи дней с даты получения заявления о выдаче такого документа направляет в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении технических условий для подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Указанные технические условия подлежат представлению в срок не позднее 14 дней по. В случае отсутствия в заявлении информации о цели использования земельного участка организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, определяет максимальную нагрузку в возможных точках подключения к сетям инженерно-технического обеспечения на основании сведений, содержащихся в правилах землепользования и застройки.

6. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка не допускается.

## *Глава 5. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки*

### Статья 13. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, регулирования землепользования и застройки

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки муниципального образования г .Щекино (далее – публичные слушания) проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Публичные слушания проводятся в случаях:

* предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
* предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* подготовки проекта Генерального плана поселения, в том числе внесения в него изменений;
* подготовки проектов планировки и проектов межевания для размещения объектов капитального строительства местного значения на территории муниципального образования город Щекино
* подготовки проекта Правила землепользования и застройки муниципального образования город Щекино, в том числе внесения в них изменений;
* установления (прекращения) публичных сервитутов.

3. Публичные слушания проводятся Комиссией на основании решения главы района.

4. Проведение публичных слушаний осуществляется в соответствии с Уставом муниципального образования город Щекино Тульской области и нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления Щекинского района Тульской области.

5. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления района.

6. В решении о проведении публичных слушаний указываются:

* наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;
* сроки и порядок проведения публичных слушаний;
* место проведения публичных слушаний.

### Статья 14. Сроки проведения публичных слушаний

1. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования город Щекино о времени и месте их проведений до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний по проекту генерального плана муниципального образования город Щекино не может быть менее одного и более трех месяцев. По проекту Правил землепользования и застройки и проектам по внесению изменений в Правила не может быть менее двух и более четырех месяцев со дня опубликования соответствующего проекта.

2. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в течение одного месяца с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

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

### Статья 15. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний

1. Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний Комиссия:

* обеспечивает заблаговременное обнародование темы и перечня вопросов публичных слушаний;
* организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов, проектов, документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей.
* содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в представлении информации на публичных слушаниях;
* организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;
* назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола публичных слушаний;
* оповещает население городского поселения об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания;
* осуществляет иные полномочия.

В случаях, когда решаются вопросы об изъятии земельных участков путем выкупа, резервирования земельных участков, объектов капитального строительства для обеспечения реализации государственных и муниципальных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

### Статья 16. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Для проведения публичных слушаний по вопросам предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), либо в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства заинтересованное физическое или юридическое лицо направляет соответствующее заявление в Комиссию.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Комиссия направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющие общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее 10 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе муниципального образования город Щекино.

5. На основании рекомендаций Комиссии глава муниципального образования город Щекино принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит официальному обнародованию.

### Статья 17. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории

1. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся Комиссией по решению главы района.

2. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка 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.

3. Глава района с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении на доработку. Указанное решение подлежит официальному обнародованию.

4. Организация и проведение публичных слушаний по проекту Генерального плана, в том числе внесению в него изменений, проекту Правил землепользования и застройки поселения, в том числе по внесению в них изменений, проектам планировки территорий и межевания территорий финансируется за счет средств бюджета района.

5. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по вопросам предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется за счет средств лиц, заинтересованных в предоставлении таких разрешений.

## *Глава 6. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки*

### Статья 18. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

* несоответствие Правил генеральному плану муниципального образования город Щекино (при его разработке) и возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;
* поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;
* несоответствие Правил Схеме территориального планирования Щекинского района Тульской области, возникшее в результате внесения в схему территориального планирования изменений.

2. С предложениями о внесении изменений в настоящие правила могут выступать:

* федеральные органы исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
* органы исполнительной власти Тульской области в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства областного значения;
* органы местного самоуправления Щекинского района, в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства районного значения;
* органы местного самоуправления муниципального образования город Щекино в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского поселения;
* физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, когда в результате применения настоящих Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

### Статья 19. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки

1. Подготовка и утверждение правил землепользования и застройки, а также внесение в них изменений осуществляется в порядке, установленном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 24 Закона Тульской области от 29.12.2006 № 785-ЗТО «О регулировании градостроительной деятельности в Тульской области» ( с изменениями на: 26.01.2017.), Уставом Щекинского района Тульской области, Уставом муниципального образования город Щекино.
2. Основаниями для рассмотрения главой муниципального образования город Щекино вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

* несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану муниципального образования город Щекино, схеме территориального планирования Щекинского района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования изменений.
* поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются в письменной форме в Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки Щекинского района. Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Заявка регистрируется, и ее копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе муниципального образования город Щекино для принятия решения о подготовке проекта по внесению изменений.

5. В случае если внесение изменений 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.

6. Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по проекту изменений в правила землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, 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.

7. Глава муниципального образования город Щекино с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

8. В случае принятия решения о рассмотрении заявки, председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения, или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные статьей 14 настоящих Правил.

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

10. Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе муниципального образования город Щекино Щекинского района, который не позднее 10 дней принимает по ним решение. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава муниципального образования город Щекино Щекинского района направляет проект соответствующих предложений в Собрание депутатов муниципального образования город Щекино Щекинского района.

11. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте муниципального образования город Щекино в сети «Интернет».

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

# Часть II. Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты

## *Глава 7. Градостроительное зонирование*

### Статья 20. Карта градостроительного зонирования муниципального образования город Щекино

Карта градостроительного зонирования муниципального образования город Щекино является составной графической частью настоящих Правил. На Карте отображены границы территориальных зон и их кодовые обозначения, определяющие вид территориальной зоны. Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены на отдельной карте.

### Статья 21. Порядок установления территориальных зон

1. При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

* возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
* функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, схемой территориального планирования муниципального района;
* определенных Градостроительным Кодексом РФ территориальных зон;
* сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
* планируемых изменений границ земель различных категорий;
* предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

* линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
* красным линиям;
* границам земельных участков;
* границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
* границам муниципальных образований;
* естественным границам природных объектов;
* иным границам.

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

### Статья 22. Виды территориальных зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования муниципального образования город Щекино

На Карте градостроительного зонирования муниципального образования город Щекино устанавливаются следующие виды территориальных зон, на которые распространяется действие градостроительных регламентов:

* **жилые зоны:** 
  + - зона застройки индивидуальными жилыми домами (индекс зоны Ж1).
    - зона малоэтажной жилой застройки (индекс зоны Ж2)
    - зона среднеэтажной застройки (индекс зоны Ж3)
    - зона застройки многоэтажными жилыми домами (индекс зоны Ж4)
* **общественно-деловые зоны:**
* зона делового, общественного и коммерческого назначения (индекс зоны - О1).
  + - зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (индекс зоны - О2).
    - зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (индекс зоны - О3)
    - общественно-деловая зона специального вида (индекс зоны - О4).
* **зоны специального назначения:**
  + - зона специального назначения, связанная с государственными объектами (Сп2)
* **зоны сельскохозяйственного использования:**
  + - 1. Зона садоводства, огородничества и дачного хозяйства (индекс зоны Сх3);
* **зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:**
  + - зона инженерной инфраструктуры (индекс зоны И);
    - зона транспортной инфраструктуры (индекс зоны Т).
* **зоны рекреационного назначения:**
  + - зоны рекреационного назначения (индекс зоны Р)
* **зоны производственного использования:**
* производственная зона (индекс зоны П1)
* зона коммунально-складских объектов (индекс зоны П2)

### Статья 23. Линии градостроительного регулирования

1. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки территорий, а также проектами санитарно-защитных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры, режимных объектов и т.д.

2. На территории муниципального образования действуют следующие линии градостроительного регулирования:

* красные линии;
* линии регулирования застройки;
* границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;
* границы зон охраняемого природного ландшафта.

3. Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная документация по планировке территории.

4. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения после утверждения в установленном законодательством порядке документации по планировке территории.

## *Глава 8. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*

### Статья 24. Порядок установления градостроительных регламентов

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

2. Настоящими Правилами градостроительные регламенты установлены с учетом:

* фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
* возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
* видов территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны (за исключением земельных участков отмеченных в статье 3 пунктах 4-6 настоящих Правил).

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

5. Реконструкция указанных в части 4 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. Изменение видов разрешенного использования указанных 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.

6. В случае если использование указанных в части 4 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

7. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

* виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### Статья 25. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

а) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено применительно к соответствующим территориальным зонам и выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, при условии соблюдения требований технических регламентов;

б) условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

в) вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

3. Для всех видов разрешенного использования допускается размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

4. Виды использования земельного участка, не предусмотренные в градостроительных регламентах, являются запрещенными.

5. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления муниципального образования, государственных и муниципальных учреждений, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

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

7. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

* предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь и линейные размеры, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц, проездов и предельной глубины участков.
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
* предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
* минимальный процент озеленения;
* иные показатели.

8. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются размеры и параметры, их сочетания. Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально к каждой территориальной зоне.

9. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции допускается при условии соблюдения градостроительных ограничений, установленных законодательством.

10. Требования градостроительных регламентов обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования.

11. Наименования видов разрешенного использования определены по Классификатору, утвержденному Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. № 540.

### Статья 26. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленным градостроительным регламентам

1. Земельные участки или объекты капитального строительства являются не соответствующими установленным градостроительным регламентам территориальных зон в следующих случаях:

* если виды их разрешенного использования (основные, условно разрешенные или вспомогательные) не соответствуют утвержденным для этой территории градостроительным регламентам;
* если их предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры не соответствуют утвержденным градостроительным регламентам.

2. В случае если использование земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами, может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов недвижимости.

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

4. Реконструкция объектов капитального строительства, не соответствующих установленным градостроительным регламентам может осуществляться только с целью приведения таких объектов в соответствие с градостроительными регламентами или с целью уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного использования.

5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только в соответствии с видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами.

6. Правообладатели земельных участков, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в случаях, когда размеры участков меньше установленных градостроительными регламентами минимальных размеров, когда конфигурация участка не позволяет обеспечить санитарные и противопожарные разрывы, когда инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки и дальнейшей эксплуатации.

7. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленным градостроительными регламентами территориальных зон должно быть направлено на постепенное приведение их в соответствие с установленным градостроительными регламентами.

8. Не соответствующее требованиям настоящих Правил здание либо строение, находящееся в ветхом или аварийном состоянии, может быть восстановлено только в тех случаях, если его последующее использование будет соответствовать установленным регламентам.

9. В целях побуждения правообладателей объектов недвижимости к приведению использования таких объектов в соответствие с градостроительными регламентами могут устанавливаться повышенные ставки земельного налога, арендной платы за землю, здания, строения и сооружения, применяться иные меры, не противоречащие законодательству.

### Статья 27. Градостроительные регламенты на территории жилой зоны

Жилые зоны предназначены для постоянного проживания населения в качестве основной функции и с этой целью подлежат застройке секционными жилыми домами средней этажности (5-8 этажей, включая мансардный), многоэтажными домами (9 и выше этажей), многоквартирными, секционными малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей включая мансардный) и индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

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

В пределах жилых зон предусматриваются территории общего пользования (центров обслуживания населения и другие).

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

***Кодовое обозначение зоны (индекс) – Ж1.***

Зона индивидуальных жилых домов с участками для индивидуального жилищного строительства выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов жилых домов с низкой плотностью застройки при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| *Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:* | |
| **Для индивидуального жилищного строительства (2.1)**  (-размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых  или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: * площадь земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства – от 300 до 1500 кв. м; * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков: * минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения – не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, бани, открытых стоянок – не менее 1 м; хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости (для иных объектов капитального строительства - не подлежат установлению (определить проектной документацией) * отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 3 этажей. * 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %. * 5. Иные показатели: * высота ограждения земельных участков – не более 2 м, на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения, по обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков возможно устройство ограждений других типов; * максимальная высота ограждения земельного участка со стороны улицы, проезда - 2 м, при этом допускаются глухие ограждения; * расстояние от окон жилых комнат до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, - не менее 6 м. * При разделе земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки, образуемые земельные участки должны быть обеспечены подъездом шириной не менее 3,5 м. При невозможности выполнения данного условия, участок считается неделимым и не подлежит разделу на самостоятельные земельные участки.   ***Примечание:***   * 1.Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению. * 2.Высота зданий: * 2.1.Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 6 м; до низа скатной кровли – не более 3,0 м. * 2.2.Высота ворот гаражей – не более 2,5 м. * 3.Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |
|  |
| **Блокированная жилая застройка (2.3)**  (-размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  -разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  -размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  -обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: * площадь земельного участка – *не подлежат установлению*; * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков: *не подлежат установлению* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %. * При разделе земельного участка для блокированной жилой застройки, образуемые земельные участки должны быть обеспечены подъездом шириной не менее 3,5 м. При невозможности выполнения данного условия, участок считается неделимым и не подлежит разделу на самостоятельные земельные участки. |
| **Обслуживание жилой застройки (2.7)**  (-размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |
| **Коммунальное обслуживание (3.1)**  (-размещение котельных, водозаборов,  очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*.   4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Ветеринарное обслуживание (3.10)**  (-размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.10.1](#Par245) - [3.10.2](#Par249)) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:   *не подлежат установлению*  2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению*   * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. |
| **Спорт (5.1)**  (-размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);  -размещение спортивных баз и лагерей) |
| **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)**  (-размещение объектов улично-дорожной сети,  автомобильных дорог и  пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос  водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:   *не подлежат установлению;*  2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*   * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;* * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16)** | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;* * 3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не полежат установлению; |
| **Магазины (4.4)**  (-размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. * 5.Иные показатели - максимальная высота оград – 1м в легких конструкциях |
| **Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)**  (-размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома жилая застройка (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  -размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  -обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  -размещение объектов обслуживания жилой застройки вовстроенных, пристроенных и встроенно- пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков: *не подлежат установлению* * 4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 14 м. * 5.Максимальный процент застройки в границах земельного участка –   40 %.   * 6. Иные показатели:   - расстояние от многоквартирного жилого дома с квартирами в первых этажах - не менее 2 м от красных линий;  - расстояние от многоквартирного жилого дома со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме помещений учреждений образования и воспитания допускается размещать без отступа от красной линии; |

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* Санитарно-защитная зона;
* Водоохранная зона;
* Прибрежная защитная полоса;
* Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
* Охранные зоны инженерных коммуникаций;
* Придорожные полосы.

Режим использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливается в соответствии со ст.35 настоящих Правил.

***2.Зона малоэтажной жилой застройки:***

***Кодовое обозначение зоны (индекс) – Ж2.***

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: | |
| **Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)**  (-размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома жилая застройка (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  -размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  -обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  -размещение объектов обслуживания жилой застройки вовстроенных, пристроенных и встроенно- пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если -общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков: *не подлежат установлению* * 4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 14 м. * 5.Максимальный процент застройки в границах земельного участка –   40 %.   * 6. Иные показатели:   - расстояние от многоквартирного жилого дома с квартирами в первых этажах - не менее 2 м от красных линий;  - расстояние от многоквартирного жилого дома со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме помещений учреждений образования и воспитания допускается размещать без отступа от красной линии; |
| **Блокированная жилая застройка (2.3)**  (-размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  -разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  -размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  -обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:   площадь земельного участка – *не подлежат установлению*;   * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков: *не подлежат установлению* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.   При разделе земельного участка для блокированной жилой застройки, образуемые земельные участки должны быть обеспечены подъездом шириной не менее 3,5 м. При невозможности выполнения данного условия, участок считается неделимым и не подлежит разделу на самостоятельные земельные участки. |
| **Обслуживание жилой застройки (2.7)**  (-размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |
| **Общественное управление (3.8)**  (-размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации) | * 1. 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. |
| **Деловое управление (4.1)**  (-размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | * 1. 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. |
| **Коммунальное обслуживание (3.1)**  (-размещение котельных, водозаборов,  очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских  для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с  предоставлением им коммунальных услуг) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*.   4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Спорт (5.1)**  (-размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:   *не подлежат установлению*  2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению*.   * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. |
| **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)**  (-размещение объектов улично-дорожной сети,  автомобильных дорог и  пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос  водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:   *не подлежат установлению;*  2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*   * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;* * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Для индивидуального жилищного строительства (2.1)**  (-размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: * площадь земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства – от 300 до 1500 кв. м; * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков: * минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения – не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, бани, открытых стоянок – не менее 1 м; хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости (для иных объектов капитального строительства - не подлежат установлению (определить проектной документацией) * отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 3 этажей. * 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %. * 5. Иные показатели: * высота ограждения земельных участков – не более 2 м, на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения, по обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков возможно устройство ограждений других типов; * максимальная высота ограждения земельного участка со стороны улицы, проезда - 2 м, при этом допускаются глухие ограждения; * расстояние от окон жилых комнат до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, - не менее 6 м. * При разделе земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки, образуемые земельные участки должны быть обеспечены подъездом шириной не менее 3,5 м. При невозможности выполнения данного условия, участок считается неделимым и не подлежит разделу на самостоятельные земельные участки.   ***Примечание:***   * 1.Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению. * 2.Высота зданий: * 2.1.Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 6 м; до низа скатной кровли – не более 3,0 м. * 2.2.Высота ворот гаражей – не более 2,5 м. * 3.Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |
| **Магазины (4.4);**  (-размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.) | * 1. 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. * 5.Иные показатели - максимальная высота оград – 1м в легких конструкциях |
| **Общественное питание (4.6)**  (-рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | * 1. 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 % |
| **Обслуживание автотранспорта (4.9)**  (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению;* * 3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 2 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка *не подлежат установлению;* |
| **Объекты придорожного сервиса (4.9.1)**  (-размещение автозаправочных станций (бензиновых,  газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: не подлежат установлению; * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - не подлежат установлению; * 3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 2 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 % |

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* Санитарно-защитная зона;
* Водоохранная зона;
* Прибрежная защитная полоса;
* Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
* Охранные зоны инженерных коммуникаций;
* Придорожные полосы.

Режим использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливается в соответствии со ст.35 настоящих Правил.

***3.Зона среднеэтажной жилой застройки:***

***Кодовое обозначение зоны (индекс) – Ж3.***

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| *Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:* | |
| **Среднеэтажная жилая застройка (2.5);**  (-размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);  благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно- пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома) | * 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;* * 2. Минимальные отступы от границ земельных участков: *не подлежат установлению;*   3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 30 м.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *40 %* |
| **Обслуживание жилой застройки (2.7)**  (-размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |
| **Коммунальное обслуживание (3.1)**  (-размещение котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*.   4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |
| **Социальное обслуживание (3.2)**  (-службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); | * 1. 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. |
| **Бытовое обслуживание (3.3)**  (-мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)**  (-поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |
| **Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)**  (-детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) |
| **Культурное развитие (3.6)**  (-для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  -устройство площадок для празднеств и гуляний;  -размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов) |
| **Религиозное использование (3.7)**  (-церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома;  -монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) |
| **Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)**  (-размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных) |
| **Деловое управление (4.1)**  (-размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и  страховой деятельности) |
| **Рынки (4.3)**  (-ярмарка, рынок, базар  -размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка) |
| **Магазины (4.4)**  Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м. |
| **Общественное питание (4.6)**  (-рестораны, кафе, столовые,  закусочные, бары) |
| **Гостиничное обслуживание (4.7)**  (-размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них) |
| **Объекты гаражного назначения (2.7.1)**  (-размещение отдельно стоящих и пристроенных  гаражей, в том числе подземных, предназначенных  для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек) |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Спорт (5.1)**  (-размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:   *не подлежат установлению*  2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению*.   * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. |
| **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)**  (-размещение объектов улично-дорожной сети,  автомобильных дорог и  пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос  водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:   *не подлежат установлению;*  2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*   * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;* * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |

*Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

* *не подлежат установлению*.

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* Санитарно-защитная зона;
* Водоохранная зона;
* Прибрежная защитная полоса;
* Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
* Охранные зоны инженерных коммуникаций;
* Придорожные полосы.

Режим использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливается в соответствии со ст.35 настоящих Правил.

***3.Зона многоэтажной жилой застройки:***

***Кодовое обозначение зоны (индекс) – Ж4.***

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| *Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:* | |
| **Многоэтажная жилая застройка (2.6)**  (-размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий;  обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок;  размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в  многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома) | * 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: не подлежат установлению; * 2. Минимальные отступы от границ земельных участков:   не подлежат установлению;  3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 46 м.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.  - 60 % - для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами (реконструируемая застройка) |
| **Коммунальное обслуживание (3.1)**  (-размещение котельных, водозаборов,  очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских  для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с  предоставлением им коммунальных услуг) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*.   4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |
| **Социальное обслуживание (3.2)**  (-службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); | * 1. 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. |
| **Бытовое обслуживание (3.3)**  (-мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские,  прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)**  (-поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |  |
| **Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)**  (-детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) |
| **Культурное развитие (3.6)**  (-для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  -устройство площадок для празднеств и гуляний;  -размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов) |
| **Религиозное использование (3.7)**  (-церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома;  -монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) |
| **Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)**  (-размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных) |
| **Деловое управление (4.1)**  (-размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и  страховой деятельности) |
| **Рынки (4.3)**  (-ярмарка, рынок, базар  -размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка) |
| **Магазины (4.4)**  (-размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.) |
| **Общественное питание (4.6)**  (-рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| **Гостиничное обслуживание (4.7)**  (-размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них) |
| **Объекты гаражного назначения (2.7.1)**  (-размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек) |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Спорт (5.1)**  (-размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:   *не подлежат установлению*  2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению*.   * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. |
| **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)**  (-размещение объектов улично-дорожной сети,  автомобильных дорог и  пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос  водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:   *не подлежат установлению;*  2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*   * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;* * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |

*Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

* Не подлежат установлению.

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* Санитарно-защитная зона;
* Водоохранная зона;
* Прибрежная защитная полоса;
* Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
* Охранные зоны инженерных коммуникаций;
* Придорожные полосы.

Режим использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливается в соответствии со ст.35 настоящих Правил.

### Статья 28. Градостроительные регламенты на территориях общественно-деловой зоны

Общественно – деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально – бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно – исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

1. ***Зона делового, общественного и коммерческого назначения***

***Кодовое обозначение зоны (индекс) – О1.***

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| *Основные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):* | |
| **Социальное обслуживание (3.2)**  (-службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); | * 1. 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. |
| **Гостиничное обслуживание (4.7)**  (-размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них) |
| **Развлечения (4.8)**  (для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;) |
| **Культурное развитие (3.6)**  (-для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  -устройство площадок для празднеств и гуляний;  -размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов) |
| **Общественное управление (3.8)**  (-размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации) |
| **Обеспечение научной деятельности (3.9)**  (-научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые) |
| **Деловое управление (4.1)**  (-размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и  страховой деятельности) |
| **Банковская и страховая деятельность (4.5)**  (-размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые). |
| **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)**  (-размещение объектов улично-дорожной сети,  автомобильных дорог и  пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос  водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:   *не подлежат установлению;*  2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*   * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;* * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |

Вспомогательные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Обслуживание автотранспорта (4.9)**  (-размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению;* * 3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 2 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка *не подлежат установлению;* |
| **Объекты гаражного назначения (2.7.1)**  (-размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек) |
| **Коммунальное обслуживание (3.1)**  (-размещение котельных, водозаборов,  очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*.   4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |

Условно разрешенные виды использования (код вида разрешенного использования):

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Для индивидуального жилищного строительства (2.1)**  (-размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: * площадь земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства – от 300 до 1500 кв. м; * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков: * минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения – не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, бани, открытых стоянок – не менее 1 м; хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости (для иных объектов капитального строительства - не подлежат установлению (определить проектной документацией) * отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 3 этажей. * 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %. * 5. Иные показатели: * высота ограждения земельных участков – не более 2 м, на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения, по обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков возможно устройство ограждений других типов; * максимальная высота ограждения земельного участка со стороны улицы, проезда - 2 м, при этом допускаются глухие ограждения; * расстояние от окон жилых комнат до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, - не менее 6 м. * При разделе земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки, образуемые земельные участки должны быть обеспечены подъездом шириной не менее 3,5 м. При невозможности выполнения данного условия, участок считается неделимым и не подлежит разделу на самостоятельные земельные участки.   ***Примечание:***   * 1.Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению. * 2.Высота зданий: * 2.1.Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 6 м; до низа скатной кровли – не более 3,0 м. * 2.2.Высота ворот гаражей – не более 2,5 м. * 3.Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |
| **Блокированная жилая застройка (2.3).**  (-размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: * площадь земельного участка – *не подлежат установлению*; * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков: *не подлежат установлению* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.   При разделе земельного участка для блокированной жилой застройки, образуемые земельные участки должны быть обеспечены подъездом шириной не менее 3,5 м. При невозможности выполнения данного условия, участок считается неделимым и не подлежит разделу на самостоятельные земельные участки. |
| **Магазины (4.4);**  (-размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. * 5.Иные показатели - максимальная высота оград – 1м в легких конструкциях |

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* Санитарно-защитная зона;
* Водоохранная зона;
* Прибрежная защитная полоса;
* Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
* Охранные зоны инженерных коммуникаций;
* Придорожные полосы.

Режим использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливается в соответствии со ст.35 настоящих Правил.

1. ***Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения***

***Кодовое обозначение зоны (индекс) – О2.***

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| *Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:* | |
| **Социальное обслуживание (3.2)**  (-службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); | * 1. 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. |
| **Бытовое обслуживание (3.3)**  (-мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)**  (-поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |
| **Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)**  (-больницы, родильные дома, научно- медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание  услуги по лечению в стационаре) |
| **Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)**  (-детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) |
| **Культурное развитие (3.6)**  (-для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  -устройство площадок для празднеств и гуляний;  -размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов) |
| **Общественное управление (3.8)**  (-размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации) |
| **Обеспечение научной деятельности (3.9)**  (-научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые) |
| **Общественное питание (4.6)**  (-рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| **Спорт (5.1)**  (-размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей |
| **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)**  (-размещение объектов улично-дорожной сети,  автомобильных дорог и  пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос  водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:   *не подлежат установлению;*  2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*   * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;* * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования:* | |
| **Обслуживание автотранспорта (4.9)**  (-размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению;* * 3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 2 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка *не подлежат установлению;* |
| **Объекты гаражного назначения (2.7.1)**  (-размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек) |
| **Коммунальное обслуживание (3.1)**  (-размещение котельных, водозаборов,  очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских  для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с  предоставлением им коммунальных услуг) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*.   4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- не установлено

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* Санитарно-защитная зона;
* Водоохранная зона;
* Прибрежная защитная полоса;
* Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
* Охранные зоны инженерных коммуникаций;
* Придорожные полосы.

Режим использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливается в соответствии со ст.35 настоящих Правил.

1. ***Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности***

***Кодовое обозначение зоны (индекс) – О3.***

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: | |
| **Бытовое обслуживание (3.3)**  (-мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | * 1. 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. |
| **Деловое управление (4.1)**  (-размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и  страховой деятельности) |
| **Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.1)**  (- размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5](#Par283) - [4.9](#Par296); размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра) |
| **Рынки (4.3)**  (-ярмарка, рынок, базар  -размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка) |
| **Магазины (4.4);**  (-размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.) |
| **Общественное питание (4.6)**  (-рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| **Гостиничное обслуживание (4.7)**  (-размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них) |
| **Развлечения (4.8)**  (-для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;) |
| **Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)**  (-размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) |
| **Обслуживание автотранспорта (4.9)**  (-размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:   *не подлежат установлению;*  2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*   * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;* * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |
| **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)**  (-размещение объектов улично-дорожной сети,  автомобильных дорог и  пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос  водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства) |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Объекты гаражного назначения (2.7.1)**  (-размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: * площадь земельного участка- от 300 до 1000 кв. м; * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м. * 3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 2 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. * 5.Иные показатели - вместимость – до 300 машиномест. |
| **Коммунальное обслуживание (3.1)**  (-размещение котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских  для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с  предоставлением им коммунальных услуг) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*.   4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Для индивидуального жилищного строительства (2.1)**  (-размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: * площадь земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства – от 300 до 1500 кв. м; * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков: * минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения – не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, бани, открытых стоянок – не менее 1 м; хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости (для иных объектов капитального строительства - не подлежат установлению (определить проектной документацией) * отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 3 этажей. * 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %. * 5. Иные показатели: * высота ограждения земельных участков – не более 2 м, на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения, по обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков возможно устройство ограждений других типов; * максимальная высота ограждения земельного участка со стороны улицы, проезда - 2 м, при этом допускаются глухие ограждения; * расстояние от окон жилых комнат до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, - не менее 6 м. * При разделе земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки, образуемые земельные участки должны быть обеспечены подъездом шириной не менее 3,5 м. При невозможности выполнения данного условия, участок считается неделимым и не подлежит разделу на самостоятельные земельные участки.   ***Примечание:***   * 1.Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению. * 2.Высота зданий: * 2.1.Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 6 м; до низа скатной кровли – не более 3,0 м. * 2.2.Высота ворот гаражей – не более 2,5 м. * 3.Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |
| **Блокированная жилая застройка (2.3).**  (-размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: * площадь земельного участка – *не подлежат установлению*; * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков: *не подлежат установлению* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.   При разделе земельного участка для блокированной жилой застройки, образуемые земельные участки должны быть обеспечены подъездом шириной не менее 3,5 м. При невозможности выполнения данного условия, участок считается неделимым и не подлежит разделу на самостоятельные земельные участки. |

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* Санитарно-защитная зона;
* Водоохранная зона;
* Прибрежная защитная полоса;
* Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
* Охранные зоны инженерных коммуникаций;
* Придорожные полосы.

Режим использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливается в соответствии со ст.35 настоящих Правил.

1. ***Общественно-деловая зона специального вида***

***Кодовое обозначение зоны (индекс) – О4.***

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: | |
| **Религиозное использование (3.7)**  (-церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома;  -монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | * 1. 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;*. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка *не подлежат установлению.* |
| **Историко-культурная деятельность (9.3)**  (-сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм) |
| **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)**  (-размещение объектов улично-дорожной сети,  автомобильных дорог и  пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос  водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:   *не подлежат установлению;*  2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*   * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;* * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* Не подлежат установлению.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

* Не подлежат установлению.

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* Санитарно-защитная зона;
* Водоохранная зона;
* Прибрежная защитная полоса;
* Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
* Охранные зоны инженерных коммуникаций;
* Придорожные полосы.

Режим использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливается в соответствии со ст.35 настоящих Правил.

### Статья 29. Градостроительный регламент на территориях инженерно-транспортной инфраструктуры:

1. ***Зона инженерной инфраструктуры:***

***Код обозначения зоны (индекс) – И.***

Зона инженерной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения и очистки стоков, связи, газоснабжения, теплоснабжения, а также включает территории, необходимые для их обслуживания и охраны.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Коммунальное обслуживание (3.1)**  (-размещение котельных, водозаборов,  очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских  для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*.   4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |
| **Обслуживание автотранспорта (4.9)**  (-размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных) |
| **Энергетика (6.7)**  (-размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;* * Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |
| **Связь (6.8)**  (-размещение объектов связи, радиовещания, телевидения,  включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации,  антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи,  размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1) |
| **Трубопроводный транспорт (7.5)**  (-размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов) |
| **Специальное пользование водными объектами (11.2)**  (-использование земельных участков, примыкающих к  водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из  поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) |
| **Гидротехнические сооружения (11.3)**  (-размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Объекты гаражного назначения (2.7.1)**  (-размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению;* * 3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 2 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка *не подлежат установлению;* |
| **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)**  (-размещение объектов улично-дорожной сети,  автомобильных дорог и  пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос  водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:   *не подлежат установлению;*  2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*   * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;* * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

* Не подлежат установлению.

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

Не подлежат установлению.

1. ***Зона транспортной инфраструктуры***

***Код обозначения зоны (индекс) – Т.***

Зона транспортных объектов предназначена для размещения и функционирования коммуникаций железнодорожного и автомобильного транспорта, а также включает территории, подлежащие благоустройству с учетом технических и эксплуатационных характеристик таких сооружений и коммуникаций.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Обслуживание автотранспорта (4.9)**  (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению;* * 3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 2 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка *не подлежат установлению;* |
| **Объекты гаражного назначения (2.7.1)**  (-размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек) |
| **Объекты придорожного сервиса (4.9.1)**  (-размещение автозаправочных станций (бензиновых,  газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли,  зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению;* * 3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 2 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *60 %* |
| **Склады (6.9)**  (-размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов) |
| **Железнодорожный транспорт (7.1)**  (-размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций  любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения,  установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных  специальных дорог (канатных, 7.1 монорельсовых, фуникулеров) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению;* * 3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 2 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка *не подлежат установлению;* |
| **Автомобильный транспорт (7.2)**  (-размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту) |
| **Водный транспорт (7.3)**  (-размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней,  гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок) |
| **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)**  (-размещение объектов улично-дорожной сети,  автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:   *не подлежат установлению;*  2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*   * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;* * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* Не подлежат установлению.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

* Не подлежат установлению.

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

Не подлежат установлению.

### Статья 30. Градостроительный регламент на территориях зон производственного использования:

1. ***Производственная зона:***

***Кодовое обозначение зоны (индекс) – П1.***

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Недропользование (6.1)**  (-добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;  размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов  капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:   *не подлежат установлению;*  2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*   * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;* * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *60 %* |
| **Тяжелая промышленность (6.2)**  (-размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно- перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования) |
| **Автомобилестроительная промышленность (6.2.1)**  (-размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей) |
| **Легкая промышленность (6.3)**  (-размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро - фаянсовой, электронной промышленности) |
| **Фармацевтическая промышленность (6.3.1)**  (-размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон) |
| **Пищевая промышленность (6.4)**  (-консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий |
| **Нефтехимическая промышленность (6.5)**  (-размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции  бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия) |
| **Строительная промышленность (6.6)**  (-размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции) |
| **Энергетика (6.7)**  (-размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и  вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено  содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1) |
| **Склады (6.9);**  (-размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов) |
| **Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11).**  (-размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и  изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации) |
| **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)**  (-размещение объектов улично-дорожной сети,  автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:   *не подлежат установлению;*  2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*   * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;* * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |
| **Обслуживание автотранспорта (4.9)**  (-размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению;* * 3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 2 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка *не подлежат установлению;* |
| **Объекты гаражного назначения (2.7.1)**  (-размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек) |

*Вспомогательные виды разрешенного использования:*

* Не подлежат установлению.

*Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

* Не подлежат установлению.

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

Не подлежат установлению.

1. ***Коммунально-складская зона:***

***Кодовое обозначение зоны (индекс) – П2.***

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Бытовое обслуживание (3.3)**  (-мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. |
| **Коммунальное обслуживание (3.1)**  (-размещение котельных, водозаборов,  очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских  для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с  предоставлением им коммунальных услуг) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |
| **Склады (6.9);**  (-размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;* * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |
| **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)**  (-размещение объектов улично-дорожной сети,  автомобильных дорог и  пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос  водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:   *не подлежат установлению;*  2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*   * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;* * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |
| **Обслуживание автотранспорта (4.9)**  (-размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению;* * 3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 2 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка *не подлежат установлению;* |
| **Объекты гаражного назначения (2.7.1)**  (-размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек) |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* Не подлежат установлению.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Объекты придорожного сервиса (4.9.1)**  (размещение автозаправочных станций (бензиновых,  газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли,  зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению;* * 3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 2 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка *не подлежат установлению;* |

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

Не подлежат установлению.

### Статья 31. Градостроительный регламент на территориях зон сельскохозяйственного использования:

1. ***Зона садоводства, огородничества и дачного хозяйства.***

***Код обозначения зоны (индекс) – Сх3.***

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Ведение огородничества (13.1)**  (-осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:   *не подлежат установлению;*  2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*   * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *12 м;* * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. * 5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: * максимальная высота ограждения, устанавливаемого на границе со смежным земельным участком - 2 м, при этом данное ограждение, должно быть сетчатым или решетчатым с целью минимального затенения территории соседнего участка, по обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков возможно устройство ограждений других типов; * максимальная высота ограждения земельного участка со стороны улицы, проезда - 2 м, при этом допускаются глухие ограждения; * расстояния между объектами капитального строительства определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами; * допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников с учетом противопожарных требований |
| **Ведение садоводства (13.2)**  (-осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений) |
| **Ведение дачного хозяйства (13.3)**  (-размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений) |

Вспомогательные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):

* Не подлежат установлению.

Условно разрешенные виды использования (код вида разрешенного использования):

* Не подлежат установлению.

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* Водоохранная зона;
* Прибрежная защитная полоса;
* Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
* Придорожные полосы.

Режим использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливается в соответствии со ст.35 настоящих Правил.

### Статья 32. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения

В состав территорий специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, скотомогильниками, объектами размещения отходов производства и потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах

***Зона специального назначения, связанная с государственными объектами***

***Код обозначения зоны (индекс) – Сп2.***

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8.4)**  (-размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:   *не подлежат установлению;*  2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*   * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;* * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |
| **Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)**  (-размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий) |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* Не подлежат установлению.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

* Не подлежат установлению.

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

Не подлежат установлению.

### Статья 33. Градостроительные регламенты на территориях зон рекреационных назначений

***Зона рекреационного назначения***

***Кодовое обозначение зоны (индекс)- Р.***

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Спорт (5.1)**  (-размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:   *не подлежат установлению*  2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению*.   * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. |
| **Природно-познавательный туризм (5.2)**  (-размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов спознавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:   *не подлежат установлению;*  2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*   * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;* * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |
| **Туристическое обслуживание (5.2.1)**  (-размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей) |
| **Обслуживание автотранспорта (4.9)**  (-размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;* * 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению;* * 3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 2 этажа. * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка *не подлежат установлению;* |
| **Объекты гаражного назначения (2.7.1)**  (-размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек) |

Вспомогательные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):

|  |  |
| --- | --- |
| **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)**  (-размещение объектов улично-дорожной сети,  автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:   *не подлежат установлению;*  2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*   * 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;* * 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |

Условно разрешенные виды использования (код вида разрешенного использования):

* не подлежат установлению

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* Санитарно-защитная зона;
* Водоохранная зона;
* Прибрежная защитная полоса;
* Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
* Охранные зоны инженерных коммуникаций;
* Придорожные полосы.

Режим использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливается в соответствии со ст.35 настоящих Правил.

## *Глава 9. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования территории*

### Статья 34 Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

* Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов
* Санитарно-защитные зоны транспортных коммуникаций
* Придорожная полоса
* Охранные зоны инженерных коммуникаций
* Водоохранная зона
* Прибрежная защитная полоса
* Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса
* Зона особо охраняемых природных территорий
* Зона подтопления

### Статья 35. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон

**Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* СНиП 2.07.01-89\*, п. 7.8 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СНиП 42-01-2002. «Газораспределительные системы».

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

Размер санитарно-защитной зоны для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса) устанавливается с учетом суммарных выбросов и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в промышленную зону, промышленный узел (комплекс). Для них устанавливается единая расчетная санитарно-защитная зона, и после подтверждения расчетных параметров данными натурных исследований и измерений, оценки риска для здоровья населения окончательно устанавливается размер санитарно-защитной зоны. Оценка риска для здоровья населения проводится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), в состав которых входят объекты I и II классов опасности.

Для промышленных объектов и производств, входящих в состав промышленных зон, промышленный узлов (комплексов) санитарно-защитная зона может быть установлена индивидуально для каждого объекта.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

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

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства): нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

**Санитарно-защитные зоны транспортных коммуникаций**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
* СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее - санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

**Санитарно-защитные зоны инженерных коммуникаций**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СНиП 2.05.06-85\*, пп. 3.16.3.17 (Магистральные трубопроводы);
* СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* ПУЭ Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок, создаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения). Рекомендуемые минимальные размеры санитарных разрывов принимаются согласно СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы».

В границах коридоров ЛЭП допускается проведение работ по озеленению и благоустройству территории; сохранение существующих жилых, общественных зданий и приусадебных участков при условии проведения мероприятий по снижению напряженности электрического поля; размещение площадок для временного хранения автотранспорта, прокладка инженерных сетей.

*В границах коридоров ЛЭП запрещается:*

- новое строительство жилых, общественных и производственных зданий;

- предоставление земель под дачные и садово-огороднические участки;

- размещение новых сооружений и площадок для остановок всех видов общественного транспорта;

- производство работ с огнеопасными, горючими и горюче-смазочными материалами, выполнение ремонта машин и механизмов;

- размещение площадок спортивных, игровых, для отдыха

**Придорожная полоса**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены федеральным законом от 08.11.2007 N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

**Охранные зоны инженерных коммуникаций**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СНиП 2.05.06-85\*, пп. 3. 16. 3 .17 «Магистральные трубопроводы»;
* СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* ПУЭ Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г;
* «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденные постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160;

«Правила охраны магистральных трубопроводов", утвержденные постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.92 г. N 9

**Водоохранная зона**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
* СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;

Водоохранные зоны выделяются в целях:

* предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
* предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
* сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов, устанавливаются:

* виды запрещенного использования;
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных Главой 4 настоящих Правил.

В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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

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

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

1) до десяти километров – в размере пятидесяти метров;

2) от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров;

3) от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

**Прибрежная защитная полоса**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
* Постановление Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 года № 1404 «Об утверждении Положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах»;
* СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

В границах прибрежных защитных полос, наряду с выше указанными ограничениями для водоохранных зон, запрещаются:

* распашка земель;
* размещение отвалов размываемых грунтов;
* выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

**Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года №74-ФЗ;
* Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
* СанПиН 2.1.2.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения»;
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

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

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

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

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

Водопроводные сооружения, расположенные в первом 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.

На территории **первого пояса** зоны санитарной охраны запрещается:

* проведение авиационно-химических работ;
* применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
* размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
* складирование навоза и мусора;
* заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
* размещение стоянок транспортных средств;
* проведение рубок лесных насаждений.

**Зона особо охраняемых природных территорий**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Федеральный закон N69-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» от 15 февраля 1995 года.

**Зона подтопления**

В зоне подтопления запрещаются индивидуально-жилищного строительство, а также строительство объектов капитального и не капитального строительства.

Защита от подтопления должна включать в себя:

* локальную защиту зданий, сооружений, грунтов оснований и защиту застроенной территории в целом;
* водоотведение;
* утилизацию (при необходимости очистки) дренажных вод;
* систему мониторинга за режимом подземных и поверхностных вод, за расходами (утечками) и напорами в водонесущих коммуникациях, за деформациями оснований, зданий и сооружений, а также за работой сооружений инженерной защиты.

Указанные мероприятия должны обеспечивать в соответствии со СНиП 2.06.15-85 понижение уровня грунтовых вод на территории: капитальной застройки - не менее 2 м от проектной отметки поверхности: стадионов, парков, скверов и других зеленых насаждений - не менее 1 м. На территории микрорайонов минимальную толщину слоя минеральных грунтов следует принимать равной 1 м; на проезжих частях улиц толщина слоя минеральных грунтов должна быть установлена в зависимости от интенсивности движения транспорта.

# Часть III. Иные вопросы землепользования и застройки муниципального образования город Щекино

## *Глава 10. Регулирование землепользования и застройки на территории муниципального образования город Щекино*

### Статья 36. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории муниципального образования город Щекино.

1. Предоставление в собственность земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности осуществляется без предварительного согласования места размещения объектов с применением процедуры торгов (конкурсов, аукционов) (далее – торги) в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством, генеральным планом муниципального образования, настоящими Правилами, документацией по планировке территории поселения.

2. Торги не проводятся при предоставлении земельных участков для строительства объектов местного значения, размещение которых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации допускается с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд (объекты электроснабжения, газоснабжения, тепло- и водоснабжения, автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные, инженерные сооружения местного значения в границах территории муниципального образования).

3. Торги проводятся по инициативе Администрации района, либо по инициативе иного органа, уполномоченного Администрацией района, либо на основании заявлений граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для строительства.

4. Предоставление земельного участка для строительства объектов капитального строительства включает в себя следующие стадии:

* формирование земельного участка;
* принятие решения о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, публикация такого решения;
* организация и проведение торгов;
* подведение и оформление результатов торгов;
* заключение договора купли–продажи или договора аренды земельного участка;
* государственная регистрация права собственности или аренды на земельный участок.

5. Земельный участок считается сформированным, если:

* проведена градостроительная подготовка земельного участка, результатом которой является градостроительный план земельного участка;
* проведены землеустроительные работы по межеванию земельного участка и установлены его границы на местности;
* проведены работы по постановке земельного участка на государственный кадастровый учет с выдачей кадастрового плана земельного участка.

6. Организацию и проведение торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка осуществляет органы местного самоуправления.

7. Протокол о результатах торгов является основанием:

* для заключения договора купли–продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;
* для заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

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

### Статья 37. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством и постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд», законодательством Тульской области, настоящими Правилами, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Щекинского района, муниципального образования город Щекино.

2. Решения о резервировании и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд на территории поселения принимаются Администрацией района.

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

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

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

* генерального плана поселения, отображающего зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);
* проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

6. Принимаемое решение о резервировании должно содержать:

* обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;
* карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
* перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих изъятию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

7. В соответствии с законодательством, решение о резервировании должно предусматривать:

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

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

### Статья 38. Основные принципы организации застройки территории муниципального образования

1. Планировочная организация и застройка территории муниципального образования должны отвечать требованиям создания благоприятной среды, способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природного и техногенного воздействия.

2. Для создания благоприятной среды проживания необходимо:

* обеспечивать эффективное использование территории с учетом документации по планировке территории;
* обеспечить сохранение природной среды и имеющихся объектов историко-культурного наследия;
* использовать, в том числе в новой застройке, архитектурно–планировочные приемы, наиболее соответствующие социально–гигиеническим параметрам;
* обеспечивать инвалидам условия для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения.

3. Застройка территории муниципального образования должна осуществляться в соответствии с действующими нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности и градостроительными регламентами, обязательными для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

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

5. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, линейных сооружений и объектов, элементов благоустройства территории должно осуществляться в соответствии с проектной документацией, подготовленной, согласованной и утвержденной заказчиком. Основанием для выдачи разрешения на строительство служит проектная документация, градостроительный план земельного участка, а также наличие правоустанавливающих документов на застраиваемый земельный участок.

6. Виды объектов капитального строительства, при строительстве которых проектная документация может не подготавливаться, а также когда выдача разрешения на строительство не требуется, устанавливаются законодательством о градостроительной деятельности.

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

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

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

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

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

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения, характеризующие участок строительства, существующие и проектируемые здания и сооружения, отчеты об инженерных изысканиях, копии разделов проектной документации, копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).

### Статья 39. Право на осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правом осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования город Щекино обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

2. Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, предусмотренном ст. 43 настоящих Правил.

Строительные изменения недвижимости подразделяются на:

* изменения, для которых не требуется разрешения на строительство;
* изменения, для которых требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

* капитального ремонта;
* строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
* строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
* строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
* изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
* иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Тульской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 43 настоящих Правил.

### Статья 40. Проектная документация объекта капитального строительства

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

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

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

На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство.

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

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

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

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

5. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

* градостроительный план земельного участка (с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка) или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
* результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;
* технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;
* иные определенные законодательством документы и материалы.

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

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

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

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

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

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

7. Технические условия подготавливаются:

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

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

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

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

Орган (должностное лицо), уполномоченный в области градостроительной деятельности, не позднее, чем за тридцать дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

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

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

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

* пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
* схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
* архитектурные решения;
* конструктивные и объемно-планировочные решения;
* сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
* проект организации строительства объектов капитального строительства;
* проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства;
* перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия;
* перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
* перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
* смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;
* перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;
* иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами:
* подготовка проектной документации по инициативе застройщика или технического заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* в случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства осуществляется подготовка отдельных разделов проектной документации на основании задания застройщика или технического заказчика в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

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

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

### Статья 41. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации

1. В соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

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

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

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

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

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

6) буровые скважины, предусмотренные подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с пользованием участками недр.

Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2. Государственная экспертиза проектной документации всех видов (включая государственную историко-культурную экспертизу) проводится федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственным ему государственным учреждением.

Предметом экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Срок проведения государственной экспертизы определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать шестьдесят дней.

Результатом экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, требованиям к содержанию разделов проектной документации, а также о соответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов (в случае, если результаты инженерных изысканий были направлены на экспертизу одновременно с проектной документацией).

Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации;

Не допускается проведение иных государственных экспертиз проектной документации, за исключением предусмотренных частью 6 статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается заказчиком.

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

### Статья 42. Выдача разрешения на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

2. Не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

3. В границах муниципального образования город Щекино разрешение на строительство выдается Администрацией района, за исключением случаев предусмотренных частями 5 и 6 статьи 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и другими федеральными законами.

4. В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в Администрацию района. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения (технологического присоединения) проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

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

4) положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства, если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 3.4 статьи 49 Градостроительного Кодекса, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного Кодекса;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта, за исключением указанных в пункте 6.2 случаев реконструкции многоквартирного дома;

6.1) в случае проведения реконструкции государственным (муниципальным) заказчиком, являющимся органом государственной власти (государственным органом), Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом", Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", органом управления государственным внебюджетным фондом или органом местного самоуправления, на объекте капитального строительства государственной (муниципальной) собственности, правообладателем которого является государственное (муниципальное) унитарное предприятие, государственное (муниципальное) бюджетное или автономное учреждение, в отношении которого указанный орган осуществляет соответственно функции и полномочия учредителя или права собственника имущества, - соглашение о проведении такой реконструкции, определяющее в том числе условия и порядок возмещения ущерба, причиненного указанному объекту при осуществлении реконструкции;

6.2) решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством в случае реконструкции многоквартирного дома, или, если в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме;

7) копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации;

8) документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта.

5. В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в Администрацию района на выдачу разрешений на строительство. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

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

6. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

7. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

8. Форма разрешения на строительство установлена Правительством Российской Федерации.

9. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

* строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
* строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
* строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
* изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
* капитального ремонта объектов капитального строительства;
* строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с пользованием участками недр;
* иных случаях, если в соответствии с Градостроительным Кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

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

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

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшими разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

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

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

### Статья 43. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод в эксплуатацию объектов осуществляется органом, выдавшим разрешение на строительство в порядке, установленном статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать требованиям, установленным Федеральным законом от 24.06.2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

### Статья 44. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, осуществление строительного контроля и государственного строительного надзора регулируется статьями 52, 53, 54 Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

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

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

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

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

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

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

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

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

* государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 12 настоящей статьи;
* строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 13 настоящей статьи.

10. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ от 1 февраля 2006 года № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

11. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 9 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

В границах муниципального образования город Щекино государственный строительный надзор осуществляется:

* уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,
* уполномоченным органом исполнительной власти Тульской области.

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

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

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

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

Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

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

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

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

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

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

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

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

## *Глава 11. Заключительные положения*

### Статья 45. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям

1. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

2. В срок, не превышающий десяти дней со дня утверждения настоящие Правила подлежат размещению в ФГИС ТП (Федеральная государственная информационная система территориального планирования).

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

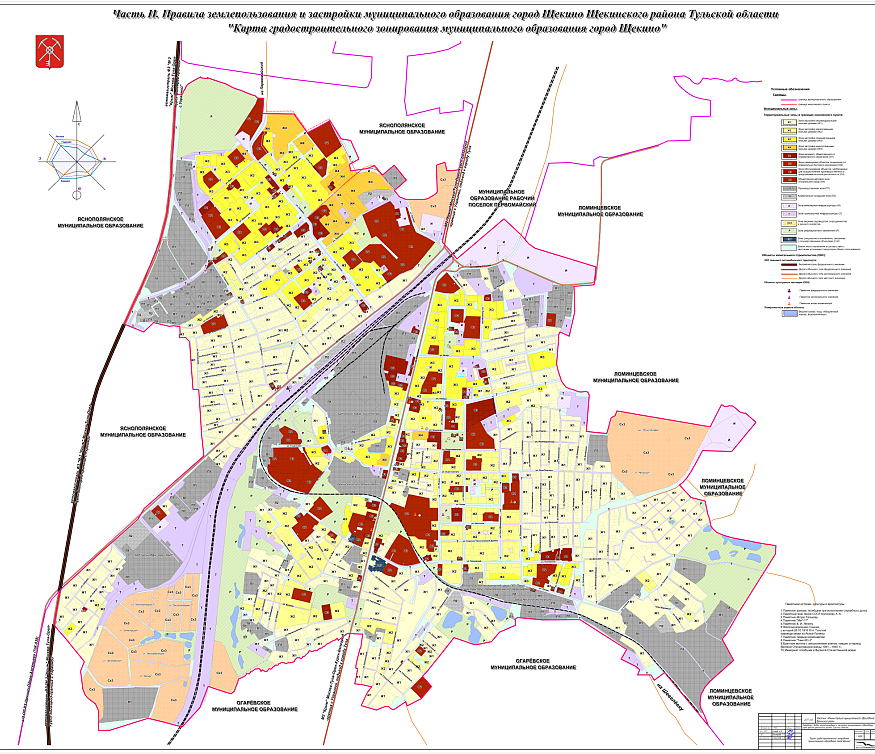
4. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства на их территории, разрешения на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт которых выданы до вступления Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт не истек.

### Статья 46. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной документации

На основании утвержденных Правил Администрация района вправе принимать решения:

* о приведении в соответствие с настоящими Правилами утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;
* о подготовке новой документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, перечня видов разрешенного использования, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3



ПРИЛОЖЕНИЕ 4

