

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
КАЧКАНАРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ЧАСТЬ I. Порядок применения Правил
землепользования и застройки и внесения в них
изменений.**

Оглавление

Введение	5
Раздел I. Порядок применения Правил землепользования и застройки Качканарского городского округа и внесения изменений в указанные Правила	6
Глава 1. Общие положения	6
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.....	6
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил	12
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение	13
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.....	17
Глава 2. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие Правил	18
Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	18
Статья 6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства не в соответствии с Правилами	19
Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки	20
Статья 7. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку	20
Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке при главе Качканарского городского округа	22
Статья 9. Полномочия органов местного самоуправления Качканарского городского округа по регулированию землепользования и застройки.....	22
Статья 10. Полномочия Думы Качканарского городского округа в области землепользования и застройки.....	23
Статья 11. Полномочия главы Качканарского городского округа в области землепользования и застройки.....	24
Статья 12. Полномочия администрации Качканарского городского округа в области землепользования и застройки.....	25
Статья 13. Полномочия Комитета по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа в области землепользования и застройки.....	26
Глава 4. Общие положения о планировке территории	27
Статья 14. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков.....	27
Статья 15. Градостроительные планы земельных участков	30
Глава 5. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории	32
Статья 16. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков	32
Статья 17. Виды процедур градостроительной подготовки территорий.....	35
Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе заявителей.....	36

Статья 19. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации Качканарского городского округа	39
Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенной территории для осуществления реконструкции по инициативе собственников недвижимости.....	41
Статья 21. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, а также администрации Качканарского городского округа	42
Статья 22. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства	44
Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделённых на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей	47
Статья 24. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделённых на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе администрации Качканарского городского округа	50
Статья 25. Градостроительная подготовка территорий общего пользования с целью предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения	51
Статья 26. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры	51
Статья 27. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции	52
Глава 6. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.....	55
Статья 28. Особенности предоставления земельных участков	55
Глава 7. Земли публичного использования, установление, изменение границ земель публичного использования	56
Статья 29. Общие положения о землях публичного использования	56
Статья 30. Установление и изменение границ земель публичного использования	57
Глава 8. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности ..	57
Статья 31. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности.....	57
Статья 32. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.....	59
Статья 33. Особенности проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории	60
Статья 34. Порядок внесения изменений в настоящие Правила. Проведение публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила.....	63
Статья 35. Порядок предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	65

Статья 36. Предоставление разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.....	67
Глава 9. Положения об изъятии земельных участков, о резервировании земель для муниципальных нужд, установлении сервитутов.....	70
Статья 37. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд.....	70
Статья 38. Основания и условия принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд.....	71
Статья 39. Условия установления публичных сервитутов.....	71
Глава 10. Строительные изменения объектов капитального строительства	72
Статья 40. Основания для реализации права на строительные изменения объектов капитального строительства	72
Статья 41. Подготовка проектной документации.....	73
Статья 42. Выдача разрешений на строительство.....	76
Статья 43. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства.....	80
Статья 44. Выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.....	84
Глава 11. Порядок ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.....	85
Статья 45. Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.....	85
Глава 12. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства. Ответственность за нарушения Правил	86
Статья 46. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства.....	86
Статья 47. Ответственность за нарушение Правил	87

Введение

Правила землепользования и застройки Качканарского городского округа (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, подготовленным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Свердловской области, Уставом Качканарского городского округа, Генеральным планом Качканарского городского округа, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского округа, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки Качканарского городского округа и внесения в них изменений

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

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

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

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

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

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

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, требующие прохождения специальных процедур, оговорённых статьей 39 Градостроительного кодекса РФ и статьей 35 настоящих Правил (условно разрешённые виды использования), которые особо указаны для каждой зоны в разделе III настоящих Правил, как требующие прохождения процедуры общественных слушаний и получения разрешения на данный вид использования.

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

рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

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

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

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

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

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

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

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

Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на

принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

Заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, обеспечивать от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществлять контроль на стадии выполнения и приемки работ;

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

Землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

Землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

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

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

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

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

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

В случае кварталов индивидуальной жилой застройки (в зонах усадебной

жилой застройки) за суммарную площадь застройки принимается суммарная площадь приусадебных земельных участков.

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

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

Плотность застройки – отношение суммарной общей площади (суммы полезной площади всех этажей) всех зданий, строений, сооружений на земельном участке, территории планировочного элемента, к площади этого участка, планировочного элемента.

Красные линии – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

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

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

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

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

Малые архитектурные формы - небольшие объемные сооружения, имеющие, помимо декоративных функций, определенное утилитарное назначение. Монументально-декоративные: памятники, монументы, мемориалы, доски почета, флагштоки, указатели въезда в населенные пункты, входы в парки. Информационные: стенды, витрины, щиты. Защитные: автобусные и парковые

павильоны, беседки, перголы, ограды, декоративные стенки. Коммунальные: декоративные бассейны, фонтаны, питьевые устройства, мостики пешеходные и кюветные, декоративные вазы, цветочницы, скамьи, урны, светильники, опоры освещения. Специальное оборудование и сооружения сезонного назначения: оборудование детских, спортивных, хозяйственных площадок;

Павильон - одноэтажное сооружение, не являющееся объектом капитального строительства, предназначенное для оптовой или розничной торговли, с обслуживанием покупателей внутри помещения;

Многоквартирный жилой дом - жилой дом, квартиры которого имеют общие инженерные системы, выход на общие внеквартирные помещения (лестничные клетки) и общий для всего дома земельный участок;

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

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

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

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

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

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

Разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие

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

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами.

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

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

Собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

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

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

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

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

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящими Правилами на территории Качканарского городского округа вводится система регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении территории муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах этих территориальных зон, в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории городского округа, развития систем инженерного, транспортного обеспечения, социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

2) установления правовых гарантий и защиты интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

3) создания условий для планировки территорий;

4) обеспечения открытой информации о порядке и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

5) формирования земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для предоставления физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

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

7) обеспечения контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц в сфере землепользования и застройки.

2. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

1) осуществлению градостроительного зонирования территории городского округа с выделением территориальных зон и установлением градостроительных регламентов;

2) разделению территорий на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территорий, их дальнейшего развития;

3) предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территорий и сформированные из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам;

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

5) предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства;

6) контролю над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

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

8) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем их дополнения применительно к различным территориальным зонам.

3. Настоящие Правила применяются совместно с:

1) с правовыми актами, техническими регламентами, нормативами, стандартами и иными обязательными требованиями, установленными уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации и Свердловской области, в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

2) иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Качканарского городского округа по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Настоящие Правила обязательны для всех субъектов градостроительной деятельности на территории Качканарского городского округа, не зависимо от их организационно-правовой формы.

5. Правила включают в себя порядок применения и внесения изменений в Правила, карту градостроительного зонирования территории Качканарского городского округа, градостроительные регламенты

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования;

- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а так же особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4. Действие градостроительных регламентов не устанавливается 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.

5. 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 Свердловской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

6. На карте градостроительного зонирования территории Качканарского городского округа выделены:

1) территориальные зоны, для которых установлены градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 50 настоящих Правил);

2) зоны с особыми условиями использования территории - установленные в соответствии с федеральными законами зоны, в пределах которых действуют ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения, охраны объектов культурного наследия.

К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в зонах ограничений, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам,

применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в главе 16 настоящих Правил.

7. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами капитального строительства.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- 1) центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) границам кадастровых кварталов;
- 5) административным границам;
- 6) естественным границам природных объектов;
- 7) иным границам.

8. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах Качканарского городского округа, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами в случаях, когда на земельный участок или объект капитального строительства распространяется требование градостроительного регламента;

2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия в случаях, когда такие объекты расположены в зоне охраны объектов культурного наследия;

3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям в случаях, когда земельный участок или объект капитального строительства расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование земельных участков или объектов капитального строительства, включая муниципальные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы.

9. В соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

1) основные виды разрешенного использования, которые, при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не предусмотренные градостроительными регламентами, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены.

Для каждой территориальной зоны, отображенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

10. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, муниципальными правовыми актами.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

1) при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 42 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в части 2 статьи 40 настоящих Правил);

при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в Отдел по архитектуре, градостроительству и земельным отношениям администрации Качканарского городского округа (далее по тексту ОАГиЗО), который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется муниципальным нормативным правовым актом.

2) собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида

использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 35 настоящих Правил.

11. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) иные показатели.

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

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования.

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

12. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования объектов капитального строительства в границах отдельных земельных участков (электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, газоснабжения, телефонизации и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия техническим регламентам.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

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

2. Администрация Качканарского городского округа обеспечивает

возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- 1) публикации Правил и открытой продажи их копий;
- 2) размещения Правил на официальном сайте администрации Качканарского городского округа в сети «Интернет»;
- 3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в ОАГиЗО, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в Качканарском городском округе;
- 4) предоставления ОАГиЗО физическим и юридическим лицам на платной основе выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов

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

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

- 1) участие в собраниях граждан;
- 2) участие в публичных слушаниях.

Глава 2. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие Правил

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

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

3. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, если эти объекты:

- 1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- 2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-

защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

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

4. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в части 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 6 настоящих Правил.

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

6. Правовым актом главы Качканарского городского округа может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, в том числе значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства не в соответствии с Правилами

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, поименованные в части 3 статьи 5 настоящих Правил, а также ставшие не соответствующими настоящим Правилам после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

Исключение составляют не соответствующие одновременно настоящим Правилам и техническим регламентам земельные участки и объекты капитального строительства, существование или использование которых опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения земельных участков и объектов капитального строительства не соответствующих настоящим Правилам могут осуществляться только путем приведения их в соответствие с настоящими Правилами или уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, установленным настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать параметры объектов капитального строительства, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 статьи 5 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы производственной

деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 5 настоящих Правил объекты капитального строительства, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность нормативного прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основании разрешения на строительство, не увеличивают степень несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Изменение не соответствующего настоящим Правилам вида использования земельных участков и объектов капитального строительства на иной несоответствующий вид использования не допускается.

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

Статья 7. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку

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

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых в установленных на территории городского округа порядке по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

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

3) являясь правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

4) владея, на правах собственности, квартирами в многоквартирных домах, а так же иных входящих в состав таких домов объектов недвижимости, могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов, для формирования земельного участка в

соответствии с частью 3 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»;

5) осуществляют иные, не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

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

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

2) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами капитального строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельными участками или права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;

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

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

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

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

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

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

Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет ОАГиЗО посредством проверки землеустроительной документации.

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке при главе Качканарского городского округа

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим совещательным органом при главе Качканарского городского округа и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

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

2. К полномочиям Комиссии относятся:

1) обеспечивает рассмотрение проектов предложений о внесении изменений в настоящие Правила, подготавливаемых по инициативе органа местного самоуправления муниципального образования «Качканарский городской округ», на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний;

2) организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам согласно статье 34 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3) проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных главой 8 настоящих Правил;

4) подготавливает главе Качканарского городского округа заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации Качканарского городского округа по вопросам землепользования и застройки;

5) организует подготовку проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил

6) осуществляет иные полномочия, отнесенные к компетенции Комиссии нормативными правовыми актами главы Качканарского городского округа.

3. Состав Комиссии и Положение о ней утверждаются постановлением главы Качканарского городского округа.

Статья 9. Полномочия органов местного самоуправления Качканарского городского округа по регулированию землепользования и застройки

1. На территории Качканарского городского округа регулирование землепользования и застройки территории осуществляется следующими органами:

1) представительным органом Качканарского городского округа - Думой Качканарского городского округа;

2) главой Качканарского городского округа;

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

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

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

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

Полномочия структурных подразделений администрации Качканарского городского округа в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливается Положением о соответствующих структурных подразделениях, утверждаемых главой Качканарского городского округа.

Наличие в структуре администрации Качканарского городского округа органа архитектуры и градостроительства является обязательным.

Порядок образования и деятельности, состав и полномочия Комиссии устанавливаются Положением о Комиссии, утверждаемым главой Качканарского городского округа.

Статья 10. Полномочия Думы Качканарского городского округа в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям Думы Качканарского городского округа в области землепользования и застройки относятся:

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

2) установление в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации состава, порядка подготовки и утверждения документов территориального планирования, генерального плана городского округа, порядка подготовки изменений и внесения их в генеральный план городского округа, состава и порядка подготовки плана реализации генерального плана городского округа, состава, порядка подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования городского округа, порядка подготовки изменений и внесения их в местные нормативы градостроительного проектирования городского округа, порядка проведения публичных слушаний.

3) утверждение генерального плана Качканарского городского округа;

4) утверждение в соответствии с Федеральными законами порядка предоставления, использования и изъятия земельных участков по представлению главы Качканарского городского округа, либо уполномоченного органа местного самоуправления;

- 5) утверждение схемы ценового зонирования территории городского округа и входящих в него населённых мест;
- 6) установление ставок земельного налога на использование муниципальных земель;
- 7) установление ставок арендной платы за аренду муниципальных земель;
- 8) иные полномочия, отнесённые к компетенции Думы Уставом Качканарского городского округа.

Статья 11. Полномочия главы Качканарского городского округа в области землепользования и застройки

1. К полномочиям главы Качканарского городского округа в области землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие решений о подготовке проекта генерального плана городского округа, проекта правил землепользования и застройки территории Качканарского городского округа, а так же о внесении изменений в эти документы;
- 2) утверждение плана реализации генерального плана Качканарского городского округа;
- 3) утверждение состава и порядка деятельности Комиссии по землепользованию и застройке;
- 4) принятие решений о предоставлении разрешения (или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения) на условно разрешённый вид использования земельного участка;
- 5) принятие решений о предоставлении разрешения (или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения) на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
- 6) принятие решения о разработке документации по планировке территории Качканарского городского округа;
- 7) установление порядка подготовки и утверждение документации по планировке территории;
- 8) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 9) выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, на ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа;
- 10) иные полномочия, отнесённые к компетенции главы городского округа Уставом Качканарского городского округа, решениями Думы Качканарского городского округа в соответствии с законодательством

Статья 12. Полномочия администрации Качканарского городского округа в области землепользования и застройки

1. Уполномоченным органом в сфере архитектуры и градостроительства администрации Качканарского городского округа в области землепользования и застройки в соответствии с утверждённой структурой администрации является ОАГиЗО.

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

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

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

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

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

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

6) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 15 настоящих Правил;

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

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

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

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

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

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

территории;

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

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

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

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

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

Совет подготавливает рекомендации руководителю органа местного самоуправления по вопросам:

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

6. Положения об ОАГиЗО, Градостроительном совете при ОАГиЗО утверждаются постановлением главы Качканарского городского округа.

Статья 13. Полномочия Комитета по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа в области землепользования и застройки

1. Уполномоченным органом в сфере управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами Качканарского городского округа в области землепользования и застройки является Комитет по управлению муниципальным имуществом (КУМИ).

2. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности КУМИ входит:

- 1) предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и

застройке заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;

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

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

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

5) осуществление контроля за использованием и охраной земель;

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

Глава 4. Общие положения о планировке территории

Статья 14. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти Свердловской области, главой Качканарского городского округа по представлению ОАГиЗО.

Уполномоченный федеральный орган исполнительной власти обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования Российской Федерации, если такими документами предусмотрено размещение объектов капитального строительства федерального значения.

Уполномоченный орган исполнительной власти Свердловской области обеспечивает подготовку документации по планировке территории в соответствии с Областным законом Свердловской области от 29 октября 2007 года № 121-ОЗ «О документации по планировке территорий, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченного исполнительного органа государственной власти Свердловской области в сфере территориального планирования» на основании документов схемы территориального планирования

Свердловской области, если такими документами предусмотрено размещение объектов капитального строительства регионального значения.

ОАГиЗО Качканарского городского округа обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана Качканарского городского округа, настоящих Правил. Порядок подготовки и утверждения, документации по планировке территории устанавливается главой Качканарского городского округа в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Свердловской области, настоящими Правилами.

3. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки следующих видов документации:

1) проекты планировки территории без проектов межевания в составе проектов планировки территории;

2) проекты планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории;

3) проекты межевания территории в виде самостоятельного документа вне состава проектов планировки территории.

В составе проектов межевания территории осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

4. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории применительно к конкретным ситуациям принимаются с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

а) границы элементов планировочной структуры - кварталов, микрорайонов, в том числе для предоставления земельных участков, выделенных в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры, для комплексного освоения в целях жилищного и иных видов строительства;

б) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

в) границы территорий общего пользования (парков, садов, скверов, бульваров, иных территорий общего пользования) и земельных участков линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

2) проекты планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 настоящей части, а также помимо подготовки градостроительных планов вновь образуемых, изменяемых земельных участков, необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками в составе территорий общего пользования;

б) границы зон действия публичных сервитутов;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных и муниципальных нужд;

3) проекты межевания территории вне состава проектов планировки с градостроительными планами земельных участков разрабатываются в пределах красных линий, определяющих границы элементов планировочной структуры (ранее установленных проектами планировки), - территории, не разделенной на земельные участки, либо разделение которой на земельные участки не завершено, либо требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

5. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы вне состава проектов межевания территории подготавливаются применительно к ранее сформированным и прошедшим государственной кадастровый учет земельным участкам, правообладатели которых планируют на принадлежащих им земельных участках осуществить строительство новых объектов капитального строительства или реконструкцию, капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства и должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им на основании заявления градостроительными планами земельных участков.

В указанных случаях планировка территории не осуществляется, границы земельных участков не устанавливаются, а градостроительные планы земельных участков подготавливаются с использованием кадастровых планов земельных участков.

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

8. До утверждения документация по планировке подлежит проверке на соответствие требованиям, указанным в части 7 настоящей статьи.

По итогам проверки уполномоченные органы принимают решение о направлении документации по планировке на утверждение либо об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.

9. Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) утверждается в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Указанная документация подлежит опубликованию в порядке, установленном для опубликования муниципальных правовых актов.

10. Внесение изменений в утвержденную документацию по планировке территории осуществляется в порядке, установленном для ее подготовки и утверждения.

Статья 15. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов земельных участков определяются статьей 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации». Форма градостроительного плана земельного участка утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2005 г. № 840 «О форме градостроительного плана земельного участка». Заполнение формы градостроительного плана земельного участка осуществляется в соответствии с Инструкцией о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка, утвержденной приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 11.08.2006 г. № 93.

2. В случаях, когда градостроительный план земельного участка подготовлен в составе документов по планировке территории уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти Свердловской области, градостроительный план земельного участка утверждается соответственно актом об утверждении документов по планировке территории Правительства Российской Федерации, Правительства Свердловской области. В иных случаях градостроительные планы земельных участков утверждаются нормативным правовым актом главы Качканарского городского округа.

3. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам.

4. В градостроительном плане земельного участка указываются:

1) границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек, которые определяются при подготовке проектов межевания или отображаются из кадастровых планов земельных участков в случаях, когда градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявлениям их правообладателей;

2) границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования земельного участка в пользу неограниченного круга лиц;

3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил и (или) в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального

строительства на указанном земельном участке в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;

6) информация о наличии расположенных в границах земельного участка объектов капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

8) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, в том числе зон планируемого резервирования, изъятия земельных участков, их частей, утвержденные в составе документации по планировке территории.

5. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его деления на несколько земельных участков.

6. Градостроительные планы земельных участков являются основанием для:

1) выноса границ земельных участков на местность в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

2) принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные земельные участки из состава государственных или муниципальных земель, за исключением случаев предоставления земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

3) принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

4) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

5) выдачи разрешений на строительство;

6) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

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

Статья 16. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков

1. Градостроительная подготовка территорий - действия, осуществляемые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, применительно к:

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

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

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

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

1) земельного законодательства в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на свободные от прав третьих лиц земельные участки, подготовленные и сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления;

2) гражданского и земельного законодательства в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;

3) жилищного и земельного законодательства в случаях приобретения собственниками помещений в многоквартирном доме прав на земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома

3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также иными муниципальными правовыми актами Качканарского городского округа.

4. Органы местного самоуправления Качканарского городского округа распоряжаются земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в порядке, установленном законодательством.

5. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку в целях распоряжения земельными участками без учета прав собственников смежно расположенных объектов капитального строительства, их частей, включая квартиры, которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих объектов капитального строительства, включая многоквартирные дома.

Указанные права учитываются при выполнении действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и в порядке, определенном настоящими Правилами.

6. Из состава земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки.

Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением в порядке статьи 39 настоящих Правил границ зон действия публичных сервитутов;

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории Качканарского городского округа;

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (по водоотведению, водо- и теплоснабжению) в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) установлены границы земельного участка на местности;

5) произведен государственный кадастровый учет;

6) проведена процедура подготовки на торги.

7. Действия по градостроительной подготовке и формированию земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

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

8. Результатом действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение.

Утвержденные градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним статьями 41, 42 настоящих Правил.

Результатом второй стадии действий, связанных с формированием земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

9. Земельные участки, выделяемые посредством планировки территории из состава земель, находящихся в муниципальной собственности для

предоставления физическим и юридическим лицам, могут подготавливаться по инициативе и за счет средств:

- 1) бюджета Качканарского городского округа;
- 2) заинтересованных физических и юридических лиц.

10. Подготовленные и сформированные из состава муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

Статья 17. Виды процедур градостроительной подготовки территорий

Градостроительная подготовка территорий проводится в соответствии с процедурами, установленными законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами Качканарского городского округа применительно к следующим случаям:

1) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе заявителей, администрации городского округа - в порядке, определенном статьями 18, 19 настоящих Правил;

2) градостроительная подготовка земельных участков на застроенной территории для осуществления реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников недвижимости;

3) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, а также администрации Качканарского городского округа;

4) градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков на которых расположены объекты капитального строительства;

5) градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе администрации Качканарского городского округа;

6) градостроительная подготовка территорий общего пользования с целью предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения;

7) градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования для строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры;

8) градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции.

Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе заявителей

1. Лица, заинтересованные в выделении в существующей застройке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства и в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке территорий обращаются в администрацию Качканарского городского округа с заявлением.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом администрации Качканарского городского округа.

В прилагаемых к заявлению материалах:

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

2) указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые отражают назначение планируемого к строительству объекта или вид использования участка, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения планируемого к подготовке земельного участка, основные параметры, характеризующие величину, мощность и иные показатели объекта;

3) содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для решения вопроса по предоставлению земельного участка.

К заявлению прилагаются копии документов, удостоверяющие личность физического лица либо копии уставных документов юридического лица.

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

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

2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

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

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

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

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

1) самостоятельных действий, если законодательством не определено иное,

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

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

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

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

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

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

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

5. Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории, в соответствии с заключением ОАГиЗО, принятом в порядке, определенном частью 2 настоящей статьи.

Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта планировки или проекта межевания, подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичного слушания, проводимого в порядке, определенном статьей 33 настоящих Правил.

6. По завершении действий, указанных в части 5 настоящей статьи, не

позднее семи рабочих дней после дня публичных слушаний, ОАГиЗО подготавливает и направляет главе Качканарского городского округа комплект документов, свидетельствующих о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц.

Состав комплекта:

1) документация по планировке территории, включающая проект градостроительного плана земельного участка;

2) заключение ОАГиЗО о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

3) материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии

7. Глава Качканарского городского округа в течение семи рабочих дней после получения комплекта документов, если иной срок не определен муниципальным правовым актом, принимает нормативный правовой акт, содержащий:

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

2) в случае принятия решения об утверждении документации, предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка проведение землеустроительных работ, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка;

3) решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов - аукциона, конкурса.

В таком решении указывается также:

а) орган, уполномоченный на проведение торгов;

б) сроки подготовки документов для проведения торгов;

в) дата проведения торгов;

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

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

8. Уполномоченный орган администрации Качканарского городского округа в соответствии с законодательством, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления обеспечивает:

1) подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов,

включая обеспечение работ по определению начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы;

2) проведение торгов;

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

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

10. На основании протокола о результатах торгов уполномоченный орган администрации Качканарского городского округа заключает с победителем торгов договор купли-продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка. Заключение договора должно состояться в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

Примерные формы договоров купли-продажи, аренды земельных участков, предоставляемых по результатам торгов, утверждаются главой Качканарского городского округа.

11. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством, статьями 41-44 настоящих Правил, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект

Статья 19. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации Качканарского городского округа

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

2. ОАГиЗО организует, обеспечивает и осуществляет работы по градостроительной подготовке (выделению) земельных участков, указанные в части 1 настоящей статьи, в рамках:

1) проводимых на регулярной основе работ по формированию и ведению муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

2) осуществляемых на основе утвержденного главой городского округа плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки городских территорий жилого и иного назначения.

3. Указанные в части 1 настоящей статьи работы:

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

строительства;

2) выполняются по договорам с физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

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

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

1) решение ОАГиЗО о способе действий по планировке территории - посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

2) задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;

3) исходные данные в составе, определенном частью 4 статьи 18 настоящих Правил, передаваемые ОАГиЗО подрядчику по договору.

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

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

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

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

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

2) направляет главе Качканарского городского округа комплект документов, содержащий:

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

б) заключение о результатах работ по планировке территории.

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

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

7. Глава Качканарского городского округа в течение семи рабочих дней после поступления от ОАГиЗО указанного в части 6 настоящей статьи комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом

городского округа, утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительные планы земельных участков в границах указанной территории) в составе такой документации, либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации. Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

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

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

8. Уполномоченный орган администрации городского округа в соответствии с земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

1) подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов;

2) проведение торгов;

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

Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенной территории для осуществления реконструкции по инициативе собственников недвижимости

1. Правом инициировать реконструкцию объектов капитального строительства обладают исключительно собственники объектов капитального строительства, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения, либо лица, действующие по поручению таких правообладателей.

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

1) подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительного регламента применительно к территориальной зоне, в пределах которой располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

2) направления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, заявления о выдаче градостроительного плана ранее

сформированного и прошедшего государственный кадастровый учет земельного участка;

3) выполнения действий в соответствии со статьей 22 настоящих Правил применительно к градостроительной подготовке территорий, на которых расположены многоквартирные дома.

3. Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями одного земельного участка, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, установленном статьей 43 настоящих Правил.

Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями нескольких смежно расположенных земельных участков, вправе осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства на:

1) каждом земельном участке без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами на основании утвержденной проектной документации;

2) всех земельных участках с изменением границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии

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

б) утверждения градостроительных планов земельных участков главой Качканарского городского округа;

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

Статья 21. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, а также администрации Качканарского городского округа

1. Лица, не владеющие объектами капитального строительства на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем подготовки и представления главе Качканарского городского округа:

1) предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам;

2) предложений, обосновывающих материалов, проектов документов, в том числе в форме проектов границ территории, в отношении которой предлагается принять решение о применении определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

2. В соответствии со статьями 46.1, 46.2, 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации развитие застроенных территорий осуществляется, на основании соответствующей программы развития застроенных территорий, подготовленной в соответствии с генеральным планом Качканарского городского округа, настоящими Правилами, принятыми комплексными долгосрочными программами социально-экономического развития территории и соответствующего договора между органом местного самоуправления и победителем открытого аукциона на право заключить такой договор.

3. Администрация Качканарского городского округа может проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем:

1) выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов капитального строительства, а также лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях;

2) реализации самостоятельной инициативы.

4. Инициатива органов местного самоуправления Качканарского городского округа может проявляться в форме:

1) подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

2) организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;

3) обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

5. Решение о развитии застроенной территории принимается Думой городского округа, в том числе с учетом предложений, определенных подпунктом 2 части 1 настоящей статьи.

6. Условием для принятия решения о развитии застроенной территории является наличие:

1) градостроительных регламентов, действие которых распространяется на такую территорию;

2) местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии - утвержденных расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

3) проекта границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

4) заключения о результатах публичных слушаний по проекту границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии;

5) документов о признании в установленном правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу многоквартирных домов (применительно к каждому многоквартирному дому), расположенных в пределах границ развития застроенной территории (при наличии таких домов);

6) утвержденной Думой Качканарского городского округа адресной программы, в которой определены расположенные в пределах границ развития застроенной территории многоквартирные дома, применительно к которым такой программой предусмотрен снос, реконструкция (при наличии таких домов);

7) перечня адресов объектов капитального строительства, подлежащих сносу, а также предлагаемых к сносу, реконструкции, определенных подпунктами 5 и 6 настоящей части.

7. Проекты границ территории, в отношении которой подготавливается решение о ее развитии, подлежат обсуждению на публичных слушаниях в порядке, определенном главой 8 настоящих Правил.

8. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются административные процедуры в соответствии со статьями 46.1, 46.2, и 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 22. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

1. Выделение земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки многоквартирных домов, иных объектов капитального строительства, осуществляется в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами Качканарского городского округа.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Градостроительная подготовка застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов, иных объектов капитального строительства может осуществляться по инициативе:

1) лиц, не являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, но заинтересованных в выделении свободных от прав третьих лиц земельных

участков для осуществления строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 18 настоящих Правил;

2) администрации Качканарского городского округа, обеспечивающей посредством градостроительной подготовки территорий:

а) выделение свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 19 настоящих Правил;

б) установление границ земельных участков для использования расположенных на них объектов капитального строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством частями 5-7 данной статьи настоящих Правил.

3) собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из неразделенной территории посредством градостроительной подготовки земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов в порядке, определенном в соответствии с законодательством частями 4-9 данной статьи настоящих Правил;

4. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить посредством градостроительной подготовки из неразделенной территории земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов, могут обеспечивать подготовку для утверждения главой администрации городского округа проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания путем действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно или по договору с физическими и юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории.

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

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

2) соблюдение минимальных (оптимальных) размеров земельных участков, определяемых в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

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

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

несколько зданий, сооружений.

6. В проектах межевания, помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений, могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц, находящихся в государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю), которые могут быть предложены в установленном, в соответствии с законодательством, порядке для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

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

1) уполномоченного органа администрации Качканарского городского округа (ОАГиЗО) - в части соответствия:

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

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

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

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

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

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

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по землепользованию и застройке, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке статьи 33 настоящих Правил.

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

а) границ земельных участков;

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

8. Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания, а также документы проведенных согласований

направляются главе Качканарского городского округа, который в течение 10 рабочих дней принимает одно из двух решений:

- 1) об утверждении градостроительного плана земельного участка;
- 2) об отказе в утверждении градостроительного плана земельного участка с обоснованием причин.

9. Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ и в соответствующих случаях может определять возможность возведения ограждений по границам земельного участка в порядке, установленном в соответствии с настоящими Правилами муниципальным правовым актом Качканарского городского округа, если такие действия не запрещены решением об утверждении градостроительного плана земельного участка.

10. В целях установления границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, уполномоченные собственниками помещений в таком доме лица могут направить соответствующее заявление в администрацию Качканарского городского округа. Уполномоченный орган администрации Качканарского городского округа регистрирует заявление в день его поступления и в течение семи рабочих дней со дня поступления заявления направляет заявителю предложение об обеспечении им в порядке, определенном частями 5-7 настоящей статьи, подготовки проекта межевания территории и проекта градостроительного плана земельного участка, на котором расположен соответствующий многоквартирный дом, в том числе путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, имеющими в соответствии с законодательством право выполнять указанные работы.

11. Глава Качканарского городского округа вправе утвердить градостроительный план земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в границах, превышающих площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, в случае невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

12. Администрация Качканарского городского округа может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома на основании программы (плана) межевания застроенных территорий, по решению главы Качканарского городского округа.

Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделённых на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке незастроенных,

свободных от прав третьих лиц территорий с выделением для формирования земельных участков в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры из состава государственных или муниципальных земель, с последующим выделением земельных участков меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующее заявление в администрацию Качканарского городского округа.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено муниципальным правовым актом. В приложении к заявлению указываются:

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

2) расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану городского округа, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

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

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

2) поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и администрацией Качканарского городского округа - об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

3. Соглашение, указанное в части 2 настоящей статьи:

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

2) должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и администрации Качканарского городского округа.

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

4. В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в администрацию Качканарского городского округа (ОАГиЗО):

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

территории (квартала, микрорайона);

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

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

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

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

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

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

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

6. Подготовленный в соответствии с соглашением комплект материалов и данных заявитель направляет в ОАГиЗО.

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

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

1) об утверждении плана земельного участка, намеченного для освоения, с обозначением красных линий, являющихся границами такого земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;

2) о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному земельному участку, государственном кадастровом учете сформированного земельного участка;

3) о назначении уполномоченного органа администрации городского округа по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;

4) о дате проведения аукциона.

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

Земельным кодексом Российской Федерации.

8. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет:

1) действия по подготовке проекта планировки земельного участка с выделением из его состава земельных участков общего пользования, земельных участков для строительства соответствующих объектов, а также действия по подготовке в составе проекта межевания градостроительных планов земельных участков;

2) действия по подготовке на основе утвержденных градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства объектов в пределах определенных проектом межевания земельных участков;

3) иные действия, предусмотренные законодательством в случаях комплексного освоения территории и осуществления строительства.

Статья 24. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделённых на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе администрации Качканарского городского округа

1. Администрация Качканарского городского округа участвует в градостроительной подготовке территорий с выделением для формирования земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

1) в ответ на инициативу заявителей, реализуемую в порядке статьи 23 настоящих Правил;

2) в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей ОАГиЗО.

2. ОАГиЗО в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана город, настоящими Правилами, вправе:

1) самостоятельно подготавливать:

а) проекты планов земельных участков с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов), применительно к которым планируется проведение аукционов по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

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

2) обеспечивать подготовку комплекта документов и материалов путем размещения муниципального заказа на проведение работ по градостроительной подготовке территорий в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. После подготовки комплекта документов и материалов, предусмотренных земельным законодательством для проведения торгов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения и строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные главой 6 настоящих Правил.

Статья 25. Градостроительная подготовка территорий общего пользования с целью предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

1. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения, осуществляется ОАГиЗО посредством установления границ земельных участков, предназначенных для предоставления на праве аренды физическим и юридическим лицам для возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения.

2. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, парки, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой Качканарского городского округа.

В соответствии со статьей 85 Земельного кодекса Российской Федерации земли общего пользования не подлежат приватизации.

3. Проекты градостроительных планов земельных участков на территориях общего пользования подготавливаются ОАГиЗО и утверждаются в составе проектов межевания территории главой администрации Качканарского городского округа.

4. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования на основании градостроительных планов земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на конкурсах в аренду.

Статья 26. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях строительства линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры

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

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

Статья 27. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством (статья 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации) и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами.

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

Технические условия определяются:

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

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

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

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

2) физических и юридических лиц в случаях, когда по их инициативе осуществляется градостроительная подготовка территории с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства;

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

Технические условия по заявкам лиц, указанных в подпункте 3 предоставляются, если законодательством не определено иное.

4. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-

технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами.

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

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

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

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

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

ОАГиЗО в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования подготавливает (самостоятельно или с привлечением экспертов) и направляет заявителю заключение, в котором:

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

- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, проживающих или имеющих объекты недвижимости на смежно-расположенных земельных участках.

В случае направления положительного заключения:

- лица, указанные в подпункте 1 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении ОАГиЗО рекомендации при подготовке проектной документации, а ОАГиЗО проверяет соответствие представленной проектной документации указанным рекомендациям при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

- лица, указанные в подпункте 2 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении ОАГиЗО рекомендации при подготовке пакета документов, необходимых для предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в подпунктах 1, 2 данной части настоящей статьи, проявившие инициативу по

созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, имеют право оспорить заключение ОАГиЗО в судебном порядке.

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

1) о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости;

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

6. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, либо имеющие намерения строительства объектов недвижимости, требующие инженерно-технического обеспечения, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, если законодательством не установлено иное.

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

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

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

Технические условия включаются в состав градостроительного плана

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

Глава 6. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Статья 28. Особенности предоставления земельных участков

1. Формирование земельных участков для предоставления в целях строительства осуществляется на основании утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории, за исключением случаев, установленных законодательством.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним нормативно правовыми актами Качканарского городского округа.

3. Порядок предоставления собственникам объектов капитального строительства прав на сформированные земельные участки определяется земельным законодательством.

4. Переход земельного участка, сформированного в порядке, установленном статьей 22 настоящих Правил, в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется бесплатно в соответствии с жилищным и земельным законодательством в случаях, когда:

1) площадь сформированных земельных участков не превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов;

2) площадь сформированных земельных участков превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, по причине невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

5. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьями 18, 19 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными правовыми актами.

Права на такие земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

6. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьями 20, 21, 23, 24 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и правовыми актами Качканарского городского округа.

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

7. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьями 25, 26 настоящих Правил, из состава территорий общего пользования осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными правовыми актами.

Глава 7. Земли публичного использования, установление, изменение границ земель публичного использования

Статья 29. Общие положения о землях публичного использования

1. Земли публичного использования - земли, в состав которых включаются:

1) территории общего пользования, которые не подлежат приватизации и которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий;

2) части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерного обеспечения), с отображением в документации по планировке территории границ частей указанных земельных участков посредством границ зон действия публичных сервитутов.

2. Правообладатели земельных участков, расположенных в пределах территории, указанной в подпункте 2 части 1 настоящей статьи, могут освобождаться полностью или частично от уплаты земельного налога, арендной платы применительно к таким земельным участкам в соответствии с законодательством и правовыми актами Качканарского городского округа.

3. Не допускается осуществлять планировку застроенной территории (включая действия по определению границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства) без фиксации границ существующих земель публичного использования, а также без предъявления предложений об установлении или изменении границ земель публичного использования.

Статья 30. Установление и изменение границ земель публичного использования

1. Установление и изменение границ земель публичного использования осуществляется путем подготовки документации по планировке территории в случаях, когда:

1) посредством впервые устанавливаемых красных линий на подлежащих освоению территориях устанавливаются границы образуемых (ранее не существовавших) территорий общего пользования и одновременно с ними границ элементов планировочной структуры;

2) изменяются красные линии без установления и без изменения границ зон действия публичных сервитутов;

3) изменяются красные линии с установлением, изменением границ зон действия публичных сервитутов;

4) не изменяются красные линии, но устанавливаются, изменяются границы зон действия публичных сервитутов.

2. При установлении и изменении границ земель публичного использования на подлежащих освоению и на застроенных территориях предметом публичных слушаний и утверждения документации по планировке территории являются вопросы:

1) наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и изменяемых посредством красных линий;

2) изменения красных линий и последствий такого изменения;

3) установления, изменения границ зон действия публичных сервитутов;

4) установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в пределах элементов планировочной структуры;

5) установления границ земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Глава 8. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности

Статья 31. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности

1. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности проводятся в целях соблюдения прав населения на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений.

2. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации,

законодательством Свердловской области, Уставом Качканарского городского округа, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами.

3. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности проводятся в случаях обсуждения:

1) проекта муниципального правового акта о внесении изменений в генеральный план Качканарского городского округа, за исключением изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения;

2) проекта правового акта Качканарского городского округа о внесении изменений в настоящие Правила;

3) проекта документации по планировке территории, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории:

а) проектов планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;

б) проектов планировки территории, не содержащих в своем составе проектов межевания территории;

в) проектов межевания территории вне состава проектов планировки территории;

4) заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) заявлений о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6) проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории в соответствии со статьей 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. В соответствии с Уставом Качканарского городского округа публичные слушания по вопросам, указанным в части 3 настоящей статьи назначаются главой Качканарского городского округа.

5. Уполномоченный орган администрации Качканарского городского округа – ОАГиЗО перед представлением на публичные слушания проектов документов по вопросам градостроительной деятельности, заявлений физических и юридических лиц в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (а до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

6. Органами, уполномоченными на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, являются:

1) Комиссия по землепользованию и застройке Качканарского городского округа (далее – Комиссия) в случаях, определенных подпунктами 2, 4, 5, 6 части 3 настоящей статьи;

2) ОАГиЗО в случаях, определенных подпунктами 1, 3 части 3 настоящей статьи.

7. Способами представления информации участникам публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в печати, по радио, телевидению и в сети Интернет.

8. Участники публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности вправе представить свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов для включения в протокол публичных слушаний.

9. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

10. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены все требования законодательства о градостроительной деятельности и настоящих Правил в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов. Тот факт, что в публичных слушаниях, подготовленных с соблюдением всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания публичных слушаний несостоявшимися.

Статья 32. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности

1. Глава Качканарского городского округа принимает решение о назначении публичных слушаний, которое содержит информацию:

- 1) о вопросе публичных слушаний;
- 2) о сроке проведения публичных слушаний;
- 3) о дате (датах), времени и месте (местах) проведения публичных слушаний;
- 4) о месте размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;
- 5) об органе, уполномоченном в соответствии с настоящими Правилами на проведение публичных слушаний.

2. Решение главы Качканарского городского округа о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Качканарского городского округа в сети Интернет.

Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня публикации решения о назначении публичных слушаний.

3. Публичные слушания проводятся в будние дни.

4. Перед началом обсуждения участники публичных слушаний должны быть проинформированы:

- 1) о продолжительности обсуждения, которое не может превышать 3 часов в день, если иное решение не принято голосованием участников публичных слушаний;
- 2) о регламенте проведения публичных слушаний (включая вопросы предельной продолжительности выступлений участников публичных слушаний);

3) о предмете публичных слушаний.

5. Ответы на вопросы, определяемые как предмет публичных слушаний, должны иметь соответствующее подтверждение, получаемое в виде предоставления участникам публичных слушаний копий документов и графических материалов.

6. Во время проведения публичных слушаний ведется протокол, в котором фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от их участников.

7. С учетом положений протокола орган, проводивший публичные слушания, подготавливает заключение об их результатах.

8. Заключение о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

9. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в постановлении главы Качканарского городского округа о назначении публичных слушаний и должна составлять:

1) не менее 2 и не более 4 месяцев со дня опубликования проекта изменений в настоящие Правила до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний в средствах массовой информации и размещения на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет в случае обсуждения проекта изменений в настоящие Правила;

2) не менее одного и не более 3 месяцев со дня опубликования решения о назначении публичных слушаний в средствах массовой информации и размещения на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний в случаях обсуждения проекта документации по планировке территории, проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенных территорий;

3) не более одного месяца со дня оповещения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний в средствах массовой информации и размещения на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет в случаях обсуждения заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков, объектов капитального строительства и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

Статья 33. Особенности проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Свердловской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами.

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

1) уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);

2) на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

3) подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

3. Участниками публичных слушаний по проекту документации по планировке территории являются:

1) граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта документации по планировке территории;

2) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории;

3) лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией документации по планировке соответствующей территории.

4. В состав документов, материалов, представляемых участникам публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, включаются:

1) комплект материалов проекта документации по планировке территории, в том числе материалы по обоснованию проекта;

2) положительное заключение ОАГиЗО в котором отмечается факт готовности проекта документации по планировке территории к обсуждению и утверждению.

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

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

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

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

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

5) требованиям в части того, что:

а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);

б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;

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

7) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предметы обсуждения устанавливаются органом, уполномоченным на проведение публичных слушаний в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов

6. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченный на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления городского округа свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

7. В соответствии с частью 12 статьи 46 Градостроительного кодекса РФ подготовленная документация по планировке территории, протокол публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний направляются главе Качканарского городского округа.

8. Глава Качканарского городского округа с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

9. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и в течение семи дней со дня утверждения указанной документации размещается на официальном сайте Качканарского городского округа.

10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по проектам планировки и межевания территорий, разработанных за счёт бюджета городского округа, несет администрация Качканарского городского округа.

Статья 34. Порядок внесения изменений в настоящие Правила. Проведение публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления Качканарского городского округа, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Свердловской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают:

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

2) органы исполнительной власти Свердловской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления Качканарского городского округа в случаях необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории городского округа;

4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил нарушаются права правообладателей земельных участков, снижается стоимость недвижимости, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений

3. Указанные в части 2 настоящей статьи заявители, в случае необходимости внесения изменений в Правила, обращаются с соответствующим письменным предложением в Комиссию.

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения 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 Качканарского городского округа.

4. Глава Качканарского городского округа с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

5. Комиссия осуществляет проверку проекта изменений Правил на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Качканарского городского округа, схемам территориального планирования Свердловской области и Российской Федерации и направляется главе муниципального образования для проведения публичных слушаний либо на доработку.

6. Глава Качканарского городского округа в течение десяти дней с момента поступления проекта вносимых изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний.

Решение о проведении публичных слушаний, проект вносимых изменений в Правила, информация о времени и месте проведения публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для опубликования муниципальных правовых актов, не позднее, чем через три дня после принятия решения.

Срок проведения публичных слушаний составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования решения о подготовке проекта изменения Правил.

7. Участниками публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила является население Качканарского городского округа, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования, иные заинтересованные лица.

8. В состав документов, материалов, представляемых участникам публичных слушаний по обсуждению проекта о внесении изменений в настоящие Правила, включаются:

- 1) опубликованный проект о внесении изменений в настоящие Правила;
- 2) комплект материалов к проекту о внесении изменений в настоящие Правила, необходимые обоснования к нему;
- 3) положительное заключение Комиссии, в котором установлен факт готовности проекта изменений к обсуждению и утверждению.

9. В случае подготовки изменений в настоящие Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

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.

10. После завершения публичных слушаний Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе Качканарского городского округа. Обязательными приложениями к проекту

правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава Качканарского городского округа в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и указанных в части 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления

12. Утвержденные Думой Качканарского городского округа изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещению в средствах массовой информации, на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

Статья 35. Порядок предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. 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 в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

2. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяют свое действие настоящие Правила;

2) применительно к соответствующей территориальной зоне в составе градостроительного регламента установлен условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, который запрашивается заявителем.

3. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки 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.

4. В заявлении отражается содержание запроса, и даются сведения о заявителе. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:

- 1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;
- 2) кадастровый номер земельного участка;
- 3) ситуационный план - расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, на них расположенных.

В заявлении и обосновывающих материалах должна быть обоснована целесообразность намерений заявителя и доказано, что при выполнении определенных условий, которые должны быть изложены в заявлении, не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

К заявлению прилагается документ, согласно которому заявитель берет на себя обязательство нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Комиссия, не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления, направляет заказными письмами сообщения о проведении публичных слушаний лицам, указанным в подпунктах 1, 2, 3 части 6 настоящей статьи; обеспечивает оповещение граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекте, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

6. Участниками публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования являются:

- 1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;
- 2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;
- 3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение;
- 4) граждане, проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение;
- 5) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия, в случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта

капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду.

7. 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.

8. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации Качканарского городского округа.

9. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

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

11. На основании рекомендаций Комиссии глава Качканарского городского округа в течение трёх дней со дня поступления указанных рекомендаций издает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещению на официальном сайте в сети «Интернет».

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

13. 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.

Статья 36. Предоставление разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции

1. Заинтересованные в получении разрешения на отклонение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, направляют в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

2. В заявлении отражается содержание запроса, и даются сведения о заявителе - правообладателе земельного участка.

3. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

4. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, указаны в части 4 статьи 35 настоящих Правил.

5. Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, включающего:

1) обоснование наличия предусмотренного частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации права у заявителя обратиться с заявлением;

2) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с указанием конкретных параметров, являющихся отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) расчеты и обоснование того, что постройка, выполненная на основании разрешенных отклонений:

- не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений, но при благоприятных условиях строительства;

- такое отклонение будет реализовано при соблюдении требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

6. К заявлению прилагается документ, согласно которому заявитель берет на себя обязательство нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

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

8. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Уставом Качканарского городского округа с учетом положений, предусмотренных статьей 35 настоящих Правил. 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

9. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение;

4) граждане, проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение;

5) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия, в случае, если отклонения от предельных параметров разрешенного строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду.

10. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, Комиссия готовит рекомендации о предоставлении или об отказе в предоставлении соответствующего разрешения, с указанием причин принятого решения и направляет их главе Качканарского городского округа.

11. Глава Качканарского городского округа в течение семи дней со дня поступления указанных в части 10 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

12. Постановление главы Качканарского городского округа о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещению на официальном сайте в сети «Интернет».

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

Глава 9. Положения об изъятии земельных участков, о резервировании земель для муниципальных нужд, установлении сервитутов

Статья 37. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд

1. Основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливаются законодательством Российской Федерации, законодательством Свердловской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Качканарского городского округа.

2. В соответствии со статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

- 1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;
- 2) размещением объектов государственного или муниципального значения (в т.ч. линейных объектов, объектов обороны и безопасности) при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

3. Условия и порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливаются статьей 55 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, объектов капитального строительства для муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке документация по планировке территории. Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

1) доказанном наличии соответствующих муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах;

2) доказанной невозможности удовлетворения муниципальных нужд иначе, как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

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

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

Статья 38. Основания и условия принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд

1. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации в соответствии с Положением о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 г. № 561.

Основания для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд устанавливаются законодательством Российской Федерации, законодательством Свердловской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Качканарского городского округа.

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

1) документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);

2) проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанные документы и документация подготавливается и утверждается в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

3. В соответствии с законодательством в области градостроительства:

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

2) 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 39. Условия установления публичных сервитутов

1. Администрация Качканарского городского округа вправе принимать правовые акты об установлении применительно к земельным участкам, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичных сервитутов, связанных с обеспечением общественных нужд - проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водопроводов,

газопроводов, канализации и т.д.), охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Публичный сервитут устанавливается нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

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

4. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством и нормативно правовыми актами Качканарского городского округа.

Глава 10. Строительные изменения объектов капитального строительства

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

Статья 40. Основания для реализации права на строительные изменения объектов капитального строительства

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

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 42 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные частью 2 настоящей статьи.

2. Согласно части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации не требуется разрешения на строительство в следующих случаях:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу, для целей, не связанных с осуществлением

предпринимательской деятельности, или строительстве на участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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

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

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

5) иных случаях, если в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Свердловской области, получение разрешения на строительство не требуется.

3. Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, обязаны соблюдать:

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

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

Указанные лица несут ответственность в соответствии с законодательством за несоблюдение требований, указанных в подпунктах 1 и 2 настоящей части.

4. К зданиям, строениям, сооружениям, строительство, возведение которых не требует выдачи разрешений на строительство, созданным с существенными нарушениями требований, установленных частью 3 настоящей статьи, применяются положения статьи 222 гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях самовольного строительства

Статья 41. Подготовка проектной документации

1. Подготовка проектной документации осуществляется в случаях строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

Состав разделов проектной документации и требования к их содержанию установлены Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 г. № 87.

2. Лицами, осуществляющими подготовку проектной документации, могут являться застройщик либо привлекаемое на основании договора с застройщиком или заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующее

требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

3. Виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по подготовке проектной документации могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

4. На основании части 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

5. Проектная документация выполняется в отношении:

- 1) различных видов объектов капитального строительства;
- 2) отдельных этапов строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.

6. Если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик обязан предоставить такому лицу:

- 1) градостроительный план земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 2) результаты инженерных изысканий либо задание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;
- 3) технические условия в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения.

7. Результаты инженерных изысканий выполняются в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания выполняются застройщиком либо привлекаемым на основании договора застройщиком (заказчиком) физическим или юридическим лицом (исполнителем), которое соответствует требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

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

8. 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 либо мотивированный отказ в выдаче указанных условий, предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам ОАГиЗО или правообладателей земельных участков.

Порядок предоставления технических условий осуществляется в соответствии с положениями статьи 27 настоящих Правил.

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 Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

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

10. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

11. 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 органа государственной экспертизы.

12. В соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении следующих объектов капитального строительства:

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

2) жилые дома с количеством этажей не более трех, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает 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);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более трех, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех, 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 двух, общая площадь которых составляет не более чем 1500 кв.м и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более двух, общая площадь которых составляет не более 1500 кв.м, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

Государственная экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство, а также в случае проведения такой экспертизы в отношении проектной документации объектов капитального строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы и применяемой повторно (типовая проектная документация), или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства.

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 постановлением Правительства Российской Федерации от 5.03.2007 г. № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий».

Статья 42. Выдача разрешений на строительство

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

2. В границах Качканарского городского округа разрешение на строительство выдается главой Качканарского городского округа по представлению ОАГиЗО. Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Федерации в соответствии с их компетенцией применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

1) на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты (кроме земель общего пользования, находящихся в муниципальной собственности, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);

2) которые определены для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков;

3. В целях получения разрешения на строительство застройщик направляет в уполномоченный орган по выдаче разрешений на строительство, указанный в части 2 настоящей статьи, заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта проект планировки территории и проект 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 мест расположения объектов капитального строительства подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных градостроительной документацией 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 проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства;

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

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов,

предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке, определенном статьей 36 настоящих Правил);

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

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

4. В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса РФ с 1 июля 2012 года документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в подпунктах 1, 2 и 5 части 3 настоящей статьи, запрашиваются ОАГиЗО в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил их самостоятельно.

Документы, указанные в подпункте 1 части 3 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. В целях получения разрешения на осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в ОАГиЗО заявление о выдаче разрешения на строительство.

К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

6. С 1 июля 2012 года документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в подпунктах 1 и 2 части 5 настоящей статьи, запрашиваются ОАГиЗО в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил их самостоятельно.

Документы, указанные в подпункте 1 части 5 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 3 и 5 настоящей статьи документов. Документы, предусмотренные частями 3 и 5 настоящей статьи, могут быть направлены в электронной форме

8. В течение 10 дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) ОАГиЗО:

а) проводит проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;

б) проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка либо в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

2) Глава Качканарского городского округа выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

9. По заявлению застройщика может быть выдано разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

11. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

12. Порядок выдачи разрешений на строительство на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, может определяться Правительством Российской Федерации и органами государственной власти Свердловской области.

13. Разрешения на строительство выдается в соответствии с формой, установленной постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 г. № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» и приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 19.10.2006 г. № 120 «Об утверждении инструкции о порядке заполнения формы разрешения на строительство».

14. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать ОАГиЗО или в иной орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр документов, указанных в части 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в том числе копии материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

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

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

17. Разрешения на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 43. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируется статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами 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).

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

3. В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик (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 полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции - 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) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе.

4. В соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса РФ с 1 июля 2012 года лицо, осуществляющее строительство, вправе не представлять документы, предусмотренные подпунктами 1, 2 и 5 части 3 настоящей статьи. В этом случае органы государственного строительного надзора самостоятельно запрашивают указанные документы (сведения, содержащиеся в них) в органе, выдавшем разрешение на строительство

5. Лицо, осуществляющее строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства, обязано выполнять их в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае 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, окружающей среды, сохранность объектов культурного наследия.

Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию строительства, реконструкции, капитального ремонта 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 лицом, 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:

1) государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией;

2) строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке части 10 настоящей статьи.

10. 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 в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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 проведение 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.

Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 44. Выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

2. Не допускается эксплуатация объекта капитального строительства при отсутствии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, если для его строительства (реконструкции, капитального ремонта) требовалось разрешение на строительство

3. По завершении работ, предусмотренных проектной документацией, застройщик подает в ОАГиЗО, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4. Перечень документов необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлен частью 3, 4 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. ОАГиЗО или иной уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обеспечивает проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдает заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

В ходе осмотра построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, установленным в разрешении на строительство, градостроительном плане земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта проекте планировки территории и проекте межевания территории, а также требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства. В случае если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

6. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (за исключением линейного объекта) выдается застройщику в случае, если в ОАГиЗО или иной орган,

выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

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

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

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

9. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в соответствии с формой, установленной постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 г. № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» и приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 19.10.2006 г. № 121 «Об утверждении инструкции о порядке заполнения формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

Глава 11. Порядок ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности

Статья 45. Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности

1. Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности - организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

2. Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности осуществляется ОАГиЗО путем сбора, документирования, актуализации, обработки, систематизации, учета и хранения сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности.

3. Целью ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности является обеспечение органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления

градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства

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

4. Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности включают в себя:

1) сведения о документах территориального планирования, о правилах землепользования и застройки, внесении в них изменений, о документации по планировке территории, об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий, о резервировании земель и об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о геодезических и картографических материалах;

2) дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, включая: градостроительный план земельного участка, результаты инженерных изысканий, документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, заключение государственной экспертизы проектной документации, разрешение на строительство, акт приемки объекта капитального строительства, иные документы и материалы в составе дел о застроенных и подлежащих застройке земельных участках.

3) иные документы и материалы.

5. Формирование и ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы осуществляется в соответствии со статьей 56 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Положением об информационном обеспечении градостроительной деятельности, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности».

Глава 12. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства. Ответственность за нарушения Правил

Статья 46. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства

1. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют должностные лица государственных надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством, предоставлены такие полномочия.

2. Муниципальный земельный контроль за использованием земельных участков на территории городского округа осуществляется в соответствии с законодательством, муниципальными правовыми актами Качканарского городского округа.

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

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

Статья 47. Ответственность за нарушение Правил

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

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
КАЧКАНАРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ЧАСТЬ II. Карта градостроительного зонирования
территории**

**ЧАСТЬ III. Градостроительные регламенты по
видам и параметрам разрешенного использования
недвижимости**

Оглавление

Часть II. Карта градостроительного зонирования	3
Глава 13. Карта градостроительного зонирования территории Качканарского городского округа	3
Статья 48. Карта градостроительного зонирования территории Качканарского городского округа	3
Статья 48. Перечень зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории населенных пунктов Качканарского городского округа	4
Статья 49. Перечень зон, выделенных на карте градостроительного зонирования незаселенной территории Качканарского городского округа	6
Часть III. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	6
Глава 14. Градостроительные регламенты, установленные для территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Качканарского городского округа	6
Статья 50. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории населенных пунктов Качканарского городского округа	7
Статья 50-1. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на незаселенной территории Качканарского городского округа	33
Глава 15. Градостроительные регламенты, в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства по территориальным зонам.....	37
Статья 51. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства применительно к жилым зонам.....	37
Глава 16. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий.....	49
Статья 52. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территорий	49
Статья 53. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос.....	50
Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах санитарно-защитных зон	52
Статья 55. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в зонах санитарной охраны подземных источников водоснабжения	54

Часть II. Карта градостроительного зонирования

Глава 13. Карта градостроительного зонирования территории Качканарского городского округа

Статья 48. Карта градостроительного зонирования территории Качканарского городского округа

1. Карта градостроительного зонирования территории Качканарского городского округа состоит из следующих фрагментов (приложения к настоящим Правилам):

Карта градостроительного зонирования незаселенной территории Качканарского городского округа;

Схема зон действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к незаселенной территории Качканарского городского округа;

Карта градостроительного зонирования территории Качканарского городского округа применительно к г. Качканар;

Схема зон действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к г. Качканар;

Карта градостроительного зонирования территории Качканарского городского округа применительно к п. Валериановск;

Схема зон действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к п. Валериановск;

2. На карте градостроительного зонирования Качканарского городского округа в соответствии с требованиями главы 4 Градостроительного Кодекса Российской Федерации:

1) установлены территориальные зоны, для которых определены градостроительные регламенты по видам разрешённого использования участков и объектов капитального строительства;

2) отображены зоны с особыми условиями использования территории:

– санитарно-защитные зоны предприятий, установленные надлежащим порядком в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

– водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы, береговые полосы водных объектов, размеры которых определены на основании статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации;

3. Порядок установления территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий определяется соответствующими нормативно-правовыми документами Российской Федерации и отражен в статье 3 настоящих Правил.

4. Для определения параметров правового использования недвижимости на территории Качканарского городского округа установлены территориальные зоны следующих видов: жилые, общественно-деловые, инженерной и транспортной

инфраструктур, коммунально–складские, производственные, сельскохозяйственного назначения, рекреационного назначения, специального назначения.

К каждому виду территориальных зон в зависимости от характера застройки территории добавляется дополнительное обозначение или арабская цифра, например:

- Ж-1 – Зона жилой застройки усадебного типа без права содержания скота;
- Ж-1С - Зона жилой застройки усадебного типа в сельских населенных пунктах;
- ОДК - Общественно-деловая зона комплексная.

Статья 48. Перечень зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории населенных пунктов Качканарского городского округа

Таблица 1.

Кодовое обозначение	Наименование территориальной зоны
Ж	Жилые зоны
Ж-1А	Зона жилой застройки усадебного типа с правом содержания скота
Ж-1Б	Зона жилой застройки усадебного типа повышенной комфортности
Ж-1С	Зона жилой застройки усадебного типа в сельских населенных пунктах
Ж-2	Зона малоэтажных многоквартирных жилых домов
Ж-2А	Зона малоэтажных жилых домов блокированного типа
Ж-3	Зона смешанной малоэтажной и среднеэтажной застройки
Ж-4	Зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов
Ж-5	Зона смешанной среднеэтажной и многоэтажной застройки
Ж-6	Зона многоэтажной застройки
Ж-7	Зона смешанной застройки разной этажности
ОД	Общественно-деловые зоны
ОДК	Общественно-деловая зона комплексная
ОД-1	Зона административных комплексов
ОД-2	Зона торговых комплексов
ОД-3	Зона культурно-развлекательных комплексов
ОД-4	Зона лечебно-оздоровительных комплексов
ОД-5	Зона спортивных комплексов
ОД-6	Зона учебных комплексов
ОД-7	Зона культовых религиозных комплексов
ИТ	Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры
ИТ-1	Зона вокзалов и автостанций
ИТ-2	Зона головных объектов инженерной инфраструктуры
ИТ-3	Зона линейных объектов инженерной инфраструктуры
ИТ-4	Зона инфраструктуры автомобильного транспорта
ИТ-5	Зона инфраструктуры железнодорожного транспорта
ИТ-6	Зона линейных объектов железнодорожного транспорта
ИТ-7	Зона обслуживания и хранения транспорта
ИТ-8	Зона объектов воздушного транспорта
КС	Коммунально-складские зоны

КС-1	Коммунально-складская зона 1 класса
КС-2	Коммунально-складская зона 2 класса
КС-3	Коммунально-складская зона 3 класса
КС-4	Коммунально-складская зона 4 класса
КС-5	Коммунально-складская зона 5 класса
П	Производственные зоны
П-1	Производственная зона 1 класса
П-2	Производственная зона 2 класса
П-3	Производственная зона 3 класса
П-4	Производственная зона 4 класса
П-5	Производственная зона 5 класса
СХ	Зоны сельскохозяйственного назначения
СХ-1	Зона объектов сельскохозяйственного назначения 4 класса
СХ-2	Зона коллективных садов, дач
СХ-3	Зона сельскохозяйственного назначения
Р	Зоны рекреационного назначения
Р-1	Зона городских лесов
Р-2	Зона озеленения общего пользования
Р-3	Зона рекреационно-ландшафтных территорий
Р-4	Рекреационная зона массового отдыха
С	Зоны специального назначения
С-1	Зона утилизационная (ТБО)
С-2	Зона производственная утилизационная
С-3	Зона санитарно-защитного озеленения
С-4	Зона специального назначения (кладбище)

Статья 49. Перечень зон, выделенных на карте градостроительного зонирования незаселенной территории Качканарского городского округа

Таблица 2.

Кодовое обозначение	Наименование территориальной зоны
	В границах земель лесного фонда
ГЛФ	Земли лесного фонда
ГЛФ-П	Земли лесного фонда планируемые к переводу в земли промышленности
	В границах земель населенных пунктов
Н-1	Земли населенных пунктов
	В границах земель сельскохозяйственного назначения
СХН-1	Сельскохозяйственные угодья
СХН-2	Зона ведения коллективного садоводства и дачного хозяйства
	В границах земель промышленности, транспорта, связи и иных категорий
ПН	Зона объектов производственно-коммунального назначения
РН	Зона рекреационного назначения
ТН-1	Зона объектов автомобильного транспорта
ТН-2	Зона объектов железнодорожного транспорта
ТН-3	Зона объектов придорожного сервиса
СН-1	Зона кладбищ
СН-2	Зона производственная утилизационная

Часть III. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Глава 14. Градостроительные регламенты, установленные для территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Качканарского городского округа

Статья 50. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории населенных пунктов Качканарского городского округа

Таблица 3.

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
Ж	Жилые зоны			
Ж-1А	Зона жилой застройки усадебного типа с правом содержания скота	<p>1) индивидуальные жилые дома с приусадебными участками от 600 м² до 800 м²;</p> <p>2) двухквартирные дома с земельными участками от 400 м² до 1000 м²;</p> <p>3) детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;</p> <p>4) школы общеобразовательные, иные объекты образования.</p>	<p>1) хозяйственные постройки (гаражи, бани, теплицы, сарай, надворный туалет, навесы и т.д.);</p> <p>2) стоянки автомобилей не более чем на две машины на каждом участке;</p> <p>3) парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;</p> <p>4) площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;</p> <p>5) огороды, сады, палисадники;</p> <p>6) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию.</p>	<p>1) строения для содержания домашнего скота (до 2 голов) и птицы (при условии соблюдения отношений добрососедства);</p> <p>2) объекты торговли общей площадью не более 150 кв.м;</p> <p>3) приемные пункты прачечных и химчисток;</p> <p>4) предприятия общественного питания до 30 мест;</p> <p>5) объекты фармацевтического обслуживания;</p> <p>6) объекты спортивного назначения;</p> <p>7) объекты связи;</p> <p>8) отделения, участковые пункты милиции;</p> <p>9) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;</p> <p>10) антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;</p> <p>11) объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);</p> <p>12) площадки для сбора мусора.</p>
Ж-1Б	Зона жилой застройки усадебного типа повышенной комфортности	<p>1) индивидуальные жилые дома с приусадебными участками от 800 м² до 2000 м²;</p> <p>2) детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;</p> <p>3) школы общеобразовательные, иные объекты образования.</p>	<p>1) хозяйственные постройки (гаражи, бани, теплицы, сарай, надворный туалет, навесы и т.д.);</p> <p>2) стоянки автомобилей не более чем на две машины на каждом участке;</p> <p>3) парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;</p> <p>4) площадки детские, спортивные,</p>	<p>1) объекты торговли общей площадью не более 150 кв.м;</p> <p>2) приемные пункты прачечных и химчисток;</p> <p>3) предприятия общественного питания до 30 мест;</p> <p>4) объекты фармацевтического обслуживания;</p> <p>5) объекты спортивного назначения;</p> <p>6) объекты связи;</p> <p>7) отделения, участковые пункты милиции;</p> <p>8) жилищно-эксплуатационные и аварийно-</p>

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
			хозяйственные, для отдыха; 5) огороды, сады, палисадники; 6) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию.	диспетчерские службы; 9) антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи; 10) объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); 11) площадки для сбора мусора.
Ж – 1С	Зона жилой застройки усадебного типа в сельских населенных пунктах	1) индивидуальные жилые дома с приусадебными участками; 2) личное подсобное хозяйство; 3) блокированные жилые дома с земельными участками; 4) детские сады, иные объекты дошкольного воспитания; 5) школы общеобразовательные, иные объекты образования; 6) объекты торговли общей площадью не более 100 м ² .	1) хозяйственные постройки (гараж, баня, теплицы, сараи, надворный туалет, навесы и т.д.); 2) строения для содержания домашнего скота и птицы; 3) стоянки автомобилей не более чем на две машины на каждом участке; 4) парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования; 5) площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха; 6) объекты пожарной охраны; 7) огород, сад, палисадник.	1) объекты торговли; 2) объекты медицинского и фармацевтического обслуживания; 3) объекты связи; 4) объекты бытового обслуживания; 5) объекты досуга; 6) объекты общественного питания; 7) объекты культуры, искусства; 8) административные здания, офисы организаций; 9) финансово-кредитные учреждения; 10) объекты спортивного назначения; 11) площадки для сбора мусора; 12) наземные стоянки автомобилей (гостевые стоянки); 13) ветеринарные приемные пункты (при условии организации СЗЗ 50 м); 14) антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи; 15) объекты пожарной охраны.
Ж-2	Зона малоэтажных многоквартирных жилых домов	1) дома квартирного типа до 3 этажей (без индивидуальных земельных участков); 2) детские сады, иные объекты дошкольного воспитания; 3) школы общеобразовательные, иные объекты образования.	1) хозяйственные постройки (теплицы, сараи, надворный туалет, навесы и т.д.); 2) площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха; 3) огороды, сады, палисадники; 4) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие	1) объекты торговли общей площадью не более 150 кв.м; 2) объекты медицинского и фармацевтического обслуживания; 3) объекты связи; 4) объекты бытового обслуживания; 5) объекты досуга с ограничением по времени работы;

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
			данную территорию; 5) гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные); 6) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей; 7) парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.	6) объекты общественного питания с ограничением по времени работы; 7) объекты культуры, искусства; 8) объекты спортивного назначения; 9) гостевые парковки из расчета 1 машино-место на 2 квартиры; 10) отделения, участковые пункты милиции; 11) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; 12) антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи; 13) объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); 14) площадки для сбора мусора.
Ж-2А	Зона малоэтажных жилых домов блокированного типа	1) блокированные односемейные дома (не менее 3-х домов в блоке) с участками до 400 кв.м; 2) детские сады, иные объекты дошкольного воспитания; 3) школы общеобразовательные, иные объекты образования.	1) хозяйственные постройки (теплицы, сараи, надворный туалет, навесы и т.д.); 2) площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха; 3) огороды, сады, палисадники; 4) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию; 5) гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные); 6) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей; 7) парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.	1) объекты торговли общей площадью не более 150 кв.м; 2) объекты медицинского и фармацевтического обслуживания; 3) объекты связи; 4) объекты бытового обслуживания; 5) объекты досуга с ограничением по времени работы; 6) объекты общественного питания с ограничением по времени работы; 7) объекты культуры, искусства; 8) объекты спортивного назначения; 9) гостевые парковки из расчета 1 машино-место на 2 квартиры; 10) отделения, участковые пункты милиции; 11) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; 12) антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи; 13) объекты пожарной охраны (гидранты,

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
				резервуары, противопожарные водоемы); 14) площадки для сбора мусора.
Ж-3	Зона смешанной малоэтажной и среднеэтажной застройки	1) многоквартирные жилые дома от 2-х до 7-и этажей; 2) детские сады, иные объекты дошкольного воспитания; 3) школы общеобразовательные, иные объекты образования; 4) объекты медицинского и фармацевтического обслуживания; 5) объекты досуга с ограничением по времени работы.	1) площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха; 2) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию; 3) гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные); 4) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей; 5) парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.	1) объекты торговли; 2) объекты связи; 3) объекты бытового обслуживания; 4) объекты общественного питания; 5) объекты культуры, искусства; 6) объекты спортивного назначения; 7) жилые дома для малосемейных гостиничного типа; 8) гостиницы, общежития; 9) объекты социальной защиты; 10) административные здания, офисы на 1-2 этажах жилых домов (кроме жилых домов, расположенных внутри жилых кварталов); 11) финансово-кредитные учреждения; 12) гостевые парковки; 13) АЗС (только для легкового транспорта с количеством заправок не более 500 в сут.); 14) авторемонтные мастерские (при условии исключения малярных и жестяных работ и создания санитарно-защитной зоны не менее 50м); 15) отделения, участковые пункты милиции; 16) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; 17) антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи; 18) объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); 19) площадки для выгула собак; 20) площадки для сбора мусора.
Ж-4	Зона	1) многоквартирные жилые дома от 4-х	1) площадки детские, спортивные,	1) объекты торговли;

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
	среднеэтажных многоквартирных жилых домов	до 7-и этажей; 2) детские сады, иные объекты дошкольного воспитания; 3) школы общеобразовательные, иные объекты образования; 4) объекты медицинского и фармацевтического обслуживания; 5) объекты досуга с ограничением по времени работы.	хозяйственные, для отдыха; 2) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию; 3) гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные); 4) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей; 5) парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.	2) объекты связи; 3) объекты бытового обслуживания; 4) объекты общественного питания; 5) объекты культуры, искусства; 6) объекты спортивного назначения; 7) жилые дома для малосемейных гостиничного типа; 8) гостиницы, общежития; 9) объекты социальной защиты; 10) административные здания, офисы на 1-2 этажах жилых домов (кроме жилых домов, расположенных внутри жилых кварталов); 11) финансово-кредитные учреждения; 12) гостевые парковки; 13) АЗС (только для легкового транспорта с количеством заправок не более 500 в сут.); 14) авторемонтные мастерские (при условии исключения малярных и жестяных работ и создания санитарно-защитной зоны не менее 50м); 15) отделения, участковые пункты милиции; 16) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; 17) антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи; 18) объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); 19) площадки для выгула собак; 20) площадки для сбора мусора.
Ж-5	Зона смешанной среднеэтажной и многоэтажной застройки	1) многоквартирные жилые дома от 4-х до 12-и этажей; 2) детские сады, иные объекты дошкольного воспитания; 3) школы общеобразовательные, иные объекты образования;	1) площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха; 2) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию; 3) гаражи для индивидуальных	1) многоквартирные дома до 3-х этажей; 2) объекты торговли; 3) объекты общественного питания; 4) объекты культуры, искусства; 5) жилые дома для малосемейных гостиничного типа;

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
		<p>4) объекты медицинского и фармацевтического обслуживания;</p> <p>5) объекты досуга с ограничением по времени работы;</p> <p>6) объекты связи;</p> <p>7) объекты торговли общей площадью не более 400 м²;</p> <p>8) объекты бытового обслуживания;</p> <p>9) объекты спортивного назначения.</p>	<p>легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);</p> <p>4) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;</p> <p>5) парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.</p>	<p>6) гостиницы, общежития;</p> <p>7) объекты социальной защиты;</p> <p>8) административные здания, офисы на 1-2 этажах жилых домов (кроме жилых домов, расположенных внутри жилых кварталов);</p> <p>9) финансово-кредитные учреждения;</p> <p>10) гостевые парковки;</p> <p>11) АЗС (только для легкового транспорта с количеством заправок не более 500 в сут.);</p> <p>12) авторемонтные мастерские (при условии исключения малярных и жестяных работ и создания санитарно-защитной зоны не менее 50м);</p> <p>13) отделения, участковые пункты милиции;</p> <p>14) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;</p> <p>15) антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;</p> <p>16) объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);</p> <p>17) площадки для выгула собак;</p> <p>18) коллективные овощные погреба;</p> <p>19) площадки для сбора мусора.</p>
Ж-6	Зона многоэтажной застройки	<p>1) многоквартирные жилые дома от 9-и до 12-и этажей;</p> <p>2) детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;</p> <p>3) школы общеобразовательные, иные объекты образования;</p> <p>4) объекты медицинского и фармацевтического обслуживания;</p> <p>5) объекты досуга с ограничением по времени работы;</p> <p>6) объекты связи;</p> <p>7) объекты торговли общей площадью</p>	<p>1) площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;</p> <p>2) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;</p> <p>3) гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);</p> <p>4) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;</p>	<p>1) многоквартирные дома до 3-х этажей;</p> <p>2) объекты торговли;</p> <p>3) объекты общественного питания;</p> <p>4) объекты культуры, искусства;</p> <p>5) жилые дома для малосемейных гостиничного типа;</p> <p>6) гостиницы, общежития;</p> <p>7) объекты социальной защиты;</p> <p>8) административные здания, офисы на 1-2 этажах жилых домов (кроме жилых домов, расположенных внутри жилых кварталов);</p> <p>9) финансово-кредитные учреждения;</p>

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
		не более 400 м2; 8) объекты бытового обслуживания; 9) объекты спортивного назначения.	5) парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.	10) гостевые парковки; 11) АЗС (только для легкового транспорта с количеством заправок не более 500 в сут.); 12) авторемонтные мастерские (при условии исключения малярных и жестяных работ и создания санитарно-защитной зоны не менее 50м); 13) отделения, участковые пункты милиции; 14) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; 15) антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи; 16) объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); 17) площадки для выгула собак; 18) коллективные овощные погреба; 19) площадки для сбора мусора.
Ж-7	Зона смешанной застройки разной этажности	1) многоквартирные жилые дома от 2-х до 16-и этажей; 2) детские сады, иные объекты дошкольного воспитания; 3) школы общеобразовательные, иные объекты образования; 4) объекты медицинского и фармацевтического обслуживания; 5) объекты досуга с ограничением по времени работы; 6) объекты связи; 7) объекты торговли общей площадью не более 400 м2; 8) объекты бытового обслуживания; 9) объекты спортивного назначения.	1) площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха; 2) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию; 3) гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные); 4) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей; 5) парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.	1) объекты торговли; 2) объекты общественного питания; 3) объекты культуры, искусства; 4) жилые дома для малосемейных гостиничного типа; 5) гостиницы, общежития; 6) объекты социальной защиты; 7) административные здания, офисы на 1-2 этажах жилых домов (кроме жилых домов, расположенных внутри жилых кварталов); 8) финансово-кредитные учреждения; 9) гостевые парковки; 10) АЗС (только для легкового транспорта с количеством заправок не более 500 в сут.); 11) авторемонтные мастерские (при условии исключения малярных и жестяных работ и создания санитарно-защитной зоны не менее 50м); 12) отделения, участковые пункты милиции; 13) жилищно-эксплуатационные и аварийно-

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
				диспетчерские службы; 14) антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи; 15) объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); 16) площадки для выгула собак; 17) коллективные овощные погреба; 18) площадки для сбора мусора.
ОД	Общественно-деловые зоны			
ОДК	Общественно-деловая зона комплексная	1) объекты торговли; 2) объекты образования и науки; 2) объекты медицинского и фармацевтического обслуживания; 3) объекты связи; 4) объекты бытового обслуживания; 5) объекты досуга; 6) объекты общественного питания; 7) объекты культуры, искусства; 8) гостиницы, объекты обслуживания туристов; 8) административные, офисные здания, офисы организаций; 9) финансово-кредитные учреждения; 10) объекты спортивного назначения; 11) отделения, участковые пункты милиции.	1) подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки; 2) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию; 3) парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования; 4) площадки детские, спортивные, хозяйственные, площадки для отдыха; 5) парки, скверы.	1) здания смешанного использования: с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения жилого и нежилых видов использования; 2) объекты религиозного назначения; 3) залы аттракционов; 4) объекты пожарной охраны; 5) автостоянки на отдельных земельных участках, подземные, надземные многоуровневые; 6) антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи; 7) площадки для сбора мусора.
ОД-1	Зона административных комплексов	1) офисные здания; 2) административные здания, включая: - административные здания государственных органов власти; - административные здания муниципальных органов власти;	1) парковки; 2) открытые автостоянки; 3) гостиницы; 4) предприятия общественного питания; 5) объекты инженерной	1) объекты торговли общей площадью не более 400 кв.м; 2) общественные туалеты; 3) антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи; 4) объекты пожарной охраны.

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
		<ul style="list-style-type: none"> - ЗАГСы; - налоговые инспекции; - суды; - прокуратура. 	<ul style="list-style-type: none"> инфраструктуры, обслуживающие данную территорию; б) парки, скверы. 	
ОД-2	Зона торговых комплексов	<ul style="list-style-type: none"> 1) объекты торговли, включая: <ul style="list-style-type: none"> - рынки открытые и закрытые; - магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов; - автосалоны; - выставки товаров; - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; 2) объекты медицинского и фармацевтического обслуживания; 3) объекты общественного питания; 4) объекты бытового обслуживания; 5) финансово-кредитные учреждения. 	<ul style="list-style-type: none"> 1) гостиницы, дома приёма гостей, центры обслуживания туристов; 2) офисные здания и помещения; 3) залы рекреации; 4) холодильные камеры; 5) объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы); 6) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию; 7) отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка; 8) парковки перед объектами торговых, обслуживающих и коммерческих видов использования; 9) объекты связи. 	<ul style="list-style-type: none"> 1) объекты досуга; 2) оптовая торговля «с колес»; 3) бани, сауны; 4) пункты приема вторсырья; 5) многоэтажные гаражи и автостоянки, наземные гаражи и автостоянки на отдельных земельных участках; 6) подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки; 7) антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
ОД-3	Зона культурно-развлекательных комплексов	<ul style="list-style-type: none"> 1) объекты досуга, включая: <ul style="list-style-type: none"> - театры, киноконцертные комплексы; - цирки; - клубы многоцелевого и специализированного назначения; - выставочные залы; - танцзалы, дискотеки; - кинотеатры, видео салоны; - ночные клубы; - специализированные клубы; 2) объекты культуры, искусства. 	<ul style="list-style-type: none"> 1) объекты общественного питания; 2) объекты медицинского и фармацевтического обслуживания; 3) офисные здания и помещения; 4) объекты связи; 5) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию; 6) отделения, участковые пункты милиции; 7) объекты фармацевтического обслуживания; 8) парки, скверы. 	<ul style="list-style-type: none"> 1) объекты торговли; 2) гостиницы, дома приёма гостей; 3) общественные туалеты; 4) парковки перед объектами культурно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования; 5) отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи; 6) открытые автостоянки; 7) антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи; 8) объекты пожарной охраны.

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
ОД-4	Зона лечебно-оздоровительных комплексов	1) объекты медицинского и фармацевтического обслуживания, включая: - больницы, роддома, госпитали общего типа; - научно-исследовательские, лабораторные корпуса; - профилактории; - поликлиники; - консультативные поликлиники; - пункты оказания первой медицинской помощи; - аптеки; - станции скорой медицинской помощи (при условии соблюдения СЗЗ не менее 50м от палатных корпусов).	1) объекты общественного питания; 2) объекты спортивного назначения; 3) реабилитационные восстановительные центры; 4) объекты связи; 5) объекты торговли общей площадью не более 400 кв.м; 6) отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи; 7) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию; 8) парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования.	1) объекты социальной защиты; 2) дома ребенка; 3) объекты религиозного назначения (при условии ограничения обрядовых услуг и шумовых эффектов, мешающих функционированию лечебно-оздоровительных учреждений); 4) жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала; 5) специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении; 6) антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи; 7) объекты пожарной охраны.
ОД-5	Зона спортивных комплексов	1) объекты спортивного назначения, включая: - универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами); - спортивные арены (с трибунами); - аквапарки; - велотреки; - мотодромы, картинги; - яхтклубы, лодочные станции; - спортивные школы; - спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без); - бассейны; - клубы многоцелевого и специализированного назначения; - спортклубы; - тренировочные базы,	1) объекты общественного питания; 2) объекты досуга 3) объекты культуры, искусства; 4) объекты связи; 5) объекты медицинского и фармацевтического обслуживания; 6) отделения, участковые пункты милиции; 7) парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования; 8) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию; 9) общественные туалеты; 10) парки, скверы.	1) объекты торговли; 2) гостиницы, дома приёма гостей; 3) отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи; 4) открытые автостоянки; 5) антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи; 6) объекты пожарной охраны.

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
		<p>конноспортивные базы;</p> <ul style="list-style-type: none"> - спортплощадки, теннисные корты; - аэродромы легкой авиации; - горнолыжные комплексы; - гребные каналы. 		
ОД-6	Зона учебных комплексов	<p>1) объекты образования, включая:</p> <ul style="list-style-type: none"> - высшие учебные заведения; - средние специальные учебные заведения; - школы общеобразовательные; - школы музыкальные; - детские сады, иные объекты дошкольного воспитания. 	<p>1) учебно-лабораторные, научно-лабораторные, производственно-лабораторные корпуса; учебно-производственные мастерские;</p> <p>2) научные комплексы;</p> <p>3) мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);</p> <p>4) общежития;</p> <p>5) гостиницы, гостевые дома;</p> <p>6) библиотеки, архивы;</p> <p>7) информационные, компьютерные центры;</p> <p>8) объекты спортивного назначения;</p> <p>9) объекты культуры и искусства;</p> <p>10) объекты досуга;</p> <p>11) объекты общественного питания;</p> <p>12) объекты обслуживания;</p> <p>13) объекты медицинского и фармацевтического обслуживания;</p> <p>14) отделения, участковые пункты милиции;</p> <p>15) парковки;</p> <p>16) открытые автостоянки;</p> <p>17) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию.</p>	<p>1) объекты торговли общей площадью не более 400 кв.м;</p> <p>2) общественные туалеты;</p> <p>3) антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;</p> <p>4) объекты пожарной охраны;</p> <p>5) многоэтажные подземные и наземные паркинги; офисные здания.</p>
ОД-7	Зона культовых религиозных комплексов	<p>1) храмовые комплексы;</p> <p>2) монастыри;</p> <p>3) культовые здания всех</p>	<p>1) объекты, сопутствующие отправлению культа;</p> <p>2) гостиницы, дома приезжих;</p>	<p>1) временные объекты торговли;</p> <p>2) объекты фармацевтического обслуживания;</p> <p>3) хозяйственные корпуса;</p>

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
		вероисповеданий.	3) жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала; 4) воскресные школы; 5) стоянки открытые наземные; 6) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию; 7) парки, скверы.	4) общественные туалеты; 5) паркинги наземные и подземные.
ИТ	Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры			
ИТ-1	Зона вокзалов и автостанций	1) пассажирские железнодорожные вокзалы и станции; 2) автовокзалы; 3) автостанции.	1) административные, офисные здания; 2) ангары, склады; 3) объекты торговли; 4) объекты инженерной инфраструктуры; 5) гостиницы; 6) объекты обслуживания персонала; 7) общежития для персонала; 8) объекты общественного питания; 9) стоянки открытые наземные.	1) объекты торговли; 2) многоэтажные паркинги наземные и подземные.
ИТ-2	Зона головных объектов инженерной инфраструктуры	1) объекты инженерной инфраструктуры, включая: - водозаборные сооружения; - водопроводные очистные сооружения; - станции водоподготовки; - метеостанции; - насосные станции; - водонапорные башни; - станции аэрации; - канализационные очистные сооружения;	1) административные, офисные здания; 2) склады; 3) объекты обслуживания персонала; 4) стоянки открытые наземные.	1) цеха по розливу питьевой воды.

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
		<ul style="list-style-type: none"> - канализационные насосные станции. - распределительные станции, подстанции и пункты; - электроподстанции; - газораспределительные пункты; - газораспределительные станции; - теплоэлектростанции; - котельные; - тепловые пункты; 2) антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи. 		
ИТ-3	Зона линейных объектов инженерной инфраструктуры	<ul style="list-style-type: none"> 1) линейные объекты инженерной инфраструктуры, включая: <ul style="list-style-type: none"> - магистральные водоподводящие трубопроводы; - магистральные водоотводящие трубопроводы; - магистральные газопроводы высокого давления; - магистральные теплотрассы. 		
ИТ-4	Зона инфраструктуры автомобильного транспорта	<ul style="list-style-type: none"> 1) автобусные вокзалы; 2) автостанции; 3) предприятия по обслуживанию грузовых и легковых автомобилей; 4) автобусные парки; 5) таксомоторные парки; 6) спецавтобаза; 7) стоянки грузового автотранспорта; 8) автозаправочные станции; 9) автомойки; 10) станции технического обслуживания. 	<ul style="list-style-type: none"> 1) административные, офисные здания; 2) ангары, склады; 3) объекты торговли; 4) объекты общественного питания; 5) объекты инженерной инфраструктуры; 6) кемпинги, мотели, гостиницы; 7) объекты обслуживания персонала; 8) общежития для персонала; 9) стоянки открытые наземные. 	<ul style="list-style-type: none"> 1) объекты торговли; 2) многоэтажные паркинги наземные и подземные.
ИТ-5	Зона	1) пассажирские железнодорожные	1) административные, офисные	1) объекты торговли;

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
	инфраструктуры железнодорожного транспорта	вокзалы и станции; 2) сортировочные станции; 3) железнодорожные депо; 4) вагоноремонтные депо; 5) полоса отвода железной дороги.	здания; 2) ангары, склады; 3) объекты торговли; 4) объекты общественного питания; 5) объекты инженерной инфраструктуры; 6) кемпинги, мотели, гостиницы; 7) объекты обслуживания персонала; 8) общежития для персонала; 9) стоянки открытые наземные.	2) многоэтажные паркинги наземные и подземные.
ИТ-6	Зона линейных объектов железнодорожного транспорта	1) полоса отвода железной дороги.	1) административные, офисные здания; 2) ангары, склады; 3) объекты торговли; 4) объекты общественного питания; 5) объекты инженерной инфраструктуры; 6) кемпинги, мотели, гостиницы; 7) объекты обслуживания персонала; 8) общежития для персонала; 9) стоянки открытые наземные.	1) объекты торговли; 2) многоэтажные паркинги наземные и подземные.
ИТ-7	Зона обслуживания и хранения транспорта	1) гаражи; 2) гаражные комплексы; 3) открытые автостоянки; 4) многоэтажные паркинги наземные и подземные; 5) автозаправочные станции; 6) станции технического обслуживания легковых автомобилей; 7) мойки; 8) автогазозаправочные станции; 9) автосервисы; 10) автомастерские; 11) автодромы.		

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
ИТ-8	Зона объектов воздушного транспорта	1) вертолетные площадки; 2) аэропорты.	1) административные, офисные здания; 2) ангары, склады; 3) объекты торговли; 4) объекты общественного питания; 5) объекты инженерной инфраструктуры; 6) кемпинги, мотели, гостиницы; 7) объекты обслуживания персонала; 8) общежития для персонала; 9) стоянки открытые наземные.	1) объекты торговли; 2) многоэтажные паркинги наземные и подземные.
КС	Коммунально-складские зоны			
КС-1	Коммунально-складская зона 1 класса	1) коммунально-складские предприятия не выше I класса вредности, с СЗЗ не более 1000м; 2) предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий; 3) объекты складского назначения различного профиля; 4) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; 5) офисы, административные службы; 6) объекты пожарной охраны; 7) отделения, участковые пункты милиции.	1) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; 2) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию; 3) автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей; 4) объекты обслуживания персонала.	1) объекты торговли; 2) гаражи и автостоянки для постоянного хранения автомобилей; 3) АЗС; 4) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.
КС-2	Коммунально-складская зона 2	1) коммунально-складские предприятия не выше II класса вредности, с СЗЗ не	1) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки	1) объекты торговли; 2) гаражи и автостоянки для постоянного хранения

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
	класса	<p>более 500м;</p> <p>2) предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;</p> <p>3) объекты складского назначения различного профиля;</p> <p>4) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;</p> <p>5) офисы, административные службы;</p> <p>6) объекты пожарной охраны;</p> <p>7) отделения, участковые пункты милиции.</p>	<p>транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;</p> <p>2) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;</p> <p>3) автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;</p> <p>4) объекты обслуживания персонала.</p>	<p>автомобилей;</p> <p>3) АЗС;</p> <p>4) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.</p>
КС-3	Коммунально-складская зона 3 класса	<p>1) коммунально-складские предприятия не выше III класса вредности, с СЗЗ не более 300м;</p> <p>2) предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;</p> <p>3) объекты складского назначения различного профиля;</p> <p>4) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;</p> <p>5) офисы, административные службы;</p> <p>6) объекты пожарной охраны;</p> <p>7) отделения, участковые пункты милиции.</p>	<p>1) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;</p> <p>2) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;</p> <p>3) автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;</p> <p>4) объекты обслуживания персонала.</p>	<p>1) объекты торговли;</p> <p>2) гаражи и автостоянки для постоянного хранения автомобилей;</p> <p>3) АЗС;</p> <p>4) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.</p>
КС-4	Коммунально-складская зона 4	<p>1) коммунально-складские предприятия не выше IV класса вредности, с СЗЗ не</p>	<p>1) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки</p>	<p>1) объекты торговли;</p> <p>2) гаражи и автостоянки для постоянного хранения</p>

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
	класса	<p>более 100 м;</p> <p>2) предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;</p> <p>3) объекты складского назначения различного профиля;</p> <p>4) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;</p> <p>5) офисы, административные службы;</p> <p>6) объекты пожарной охраны;</p> <p>7) отделения, участковые пункты милиции.</p>	<p>транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;</p> <p>2) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;</p> <p>3) автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;</p> <p>4) объекты обслуживания персонала.</p>	<p>автомобилей;</p> <p>3) АЗС;</p> <p>4) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;</p> <p>5) объекты общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;</p> <p>6) объекты фармацевтического обслуживания;</p> <p>7) отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;</p> <p>8) ветеринарные приемные пункты;</p> <p>9) антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.</p>
КС-5	Коммунально-складская зона 5 класса	<p>1) коммунально-складские предприятия не выше V класса вредности, с СЗЗ не более 50 м;</p> <p>2) предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;</p> <p>3) объекты складского назначения различного профиля;</p> <p>4) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;</p> <p>5) офисы, административные службы;</p> <p>6) объекты пожарной охраны;</p> <p>7) отделения, участковые пункты милиции.</p>	<p>1) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;</p> <p>2) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;</p> <p>3) автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;</p> <p>4) объекты обслуживания персонала.</p>	<p>1) объекты торговли;</p> <p>2) гаражи и автостоянки для постоянного хранения автомобилей;</p> <p>3) АЗС;</p> <p>4) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.</p> <p>5) объекты общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;</p> <p>6) объекты фармацевтического обслуживания;</p> <p>7) отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;</p> <p>8) ветеринарные приемные пункты;</p> <p>9) отдельно стоящие здания УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные;</p> <p>10) антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.</p>
П	Производственные зоны			

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
П-1	Производственная зона 1 класса	<p>1) производственные предприятия не выше I класса вредности, с СЗЗ не более 1000 м;</p> <p>2) производственно-лабораторные корпуса;</p> <p>3) офисы, административные службы;</p> <p>4) объекты складского назначения различного профиля;</p> <p>5) предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;</p> <p>6) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;</p> <p>7) объекты пожарной охраны.</p>	<p>1) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;</p> <p>2) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;</p> <p>3) автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;</p> <p>4) объекты обслуживания персонала.</p>	<p>1) проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;</p> <p>2) объекты торговли;</p> <p>3) гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;</p> <p>4) гаражи и автостоянки для постоянного хранения автомобилей;</p> <p>5) АЗС;</p> <p>6) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.</p>
П-2	Производственная зона 2 класса	<p>1) производственные предприятия не выше II класса вредности, с СЗЗ не более 500 м;</p> <p>2) производственно-лабораторные корпуса;</p> <p>3) проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;</p> <p>4) офисы, административные службы;</p> <p>5) объекты складского назначения различного профиля;</p> <p>6) предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;</p> <p>7) объекты технического и</p>	<p>1) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;</p> <p>2) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;</p> <p>3) автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;</p> <p>4) объекты обслуживания персонала.</p>	<p>1) объекты торговли;</p> <p>2) гаражи и автостоянки для постоянного хранения автомобилей;</p> <p>3) АЗС;</p> <p>4) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;</p> <p>5) профессионально-технические учебные заведения для обучения лиц старше 18 лет по профилю предприятия;</p> <p>6) поликлиники для обслуживания персонала размещенных в зоне производственных и коммунальных объектов;</p> <p>7) отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;</p> <p>8) объекты общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;</p> <p>9) объекты фармацевтического обслуживания;</p>

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
		инженерного обеспечения предприятий; 8) объекты пожарной охраны; 9) отделения, участковые пункты милиции.		10) ветеринарные лечебницы с содержанием животных; 11) ветеринарные приемные пункты; 12) антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.
П-3	Производственная зона 3 класса	1) производственные предприятия не выше III класса вредности, с СЗЗ не более 300 м; 2) производственно-лабораторные корпуса; 3) проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории; 4) офисы, административные службы; 5) объекты складского назначения различного профиля; 6) предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий; 7) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; 8) объекты пожарной охраны; 9) отделения, участковые пункты милиции; 10) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.	1) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; 2) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию; 3) автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей; 4) объекты обслуживания персонала.	1) объекты торговли; 2) гаражи и автостоянки для постоянного хранения автомобилей; 3) АЗС; 4) отдельно стоящие объекты бытового обслуживания; 5) объекты общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; 6) объекты фармацевтического обслуживания; 7) ветеринарные приемные пункты; 8) антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи; 9) спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий; 10) питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон.

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
П-4	Производственная зона 4 класса	<p>1) производственные предприятия не выше IV класса вредности, с СЗЗ не более 100 м;</p> <p>2) производственно-лабораторные корпуса;</p> <p>3) проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;</p> <p>4) офисы, административные службы;</p> <p>5) объекты складского назначения различного профиля;</p> <p>6) станции технического обслуживания автомобилей;</p> <p>7) автомойки;</p> <p>8) предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;</p> <p>9) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;</p> <p>10) объекты пожарной охраны;</p> <p>11) отделения, участковые пункты милиции;</p> <p>12) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.</p>	<p>1) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;</p> <p>2) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;</p> <p>3) автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;</p> <p>4) объекты обслуживания персонала.</p>	<p>1) объекты торговли;</p> <p>2) гаражи и автостоянки для постоянного хранения автомобилей;</p> <p>3) АЗС;</p> <p>4) отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;</p> <p>5) объекты общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;</p> <p>6) объекты фармацевтического обслуживания;</p> <p>7) ветеринарные приемные пункты;</p> <p>8) антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;</p> <p>9) спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;</p> <p>10) питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;</p> <p>10) отдельно стоящие здания УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные.</p>
П-5	Производственная зона 5 класса	<p>1) производственные предприятия не выше IV класса вредности, с СЗЗ не более 100 м;</p> <p>2) производственно-лабораторные корпуса;</p> <p>3) проектные, научно-</p>	<p>1) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;</p> <p>2) объекты инженерной</p>	<p>1) объекты торговли;</p> <p>2) гаражи и автостоянки для постоянного хранения автомобилей;</p> <p>3) АЗС;</p> <p>4) отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;</p>

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
		<p>исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;</p> <p>4) офисы, административные службы;</p> <p>5) объекты складского назначения различного профиля;</p> <p>6) предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;</p> <p>7) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;</p> <p>8) объекты пожарной охраны;</p> <p>9) отделения, участковые пункты милиции;</p> <p>10) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;</p> <p>11) автодромы.</p>	<p>инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;</p> <p>3) автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;</p> <p>4) объекты обслуживания персонала.</p>	<p>5) объекты общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;</p> <p>6) объекты фармацевтического обслуживания;</p> <p>7) ветеринарные приемные пункты;</p> <p>8) антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;</p> <p>9) спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;</p> <p>10) питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;</p> <p>11) отдельно стоящие здания УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные;</p> <p>12) объекты досуга.</p>
СХ	Зоны сельскохозяйственного назначения			
СХ-1	Зона объектов сельскохозяйственного назначения 4 класса	<p>1) объекты сельскохозяйственного назначения не выше IV класса вредности, с СЗЗ не более 100 м, включая:</p> <ul style="list-style-type: none"> - тепличные и парниковые хозяйства; - склады для хранения минеральных удобрений, ядохимикатов до 50 т; - склады сухих минеральных удобрений и химических средств защиты растений; - мелиоративные объекты с 	<p>1) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;</p> <p>2) объекты обслуживания персонала.</p> <p>3) материальные склады, обеспечивающие процесс сельскохозяйственного производства.</p>	<p>1) административные, офисные здания;</p>

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
		использованием животноводческих стоков; - цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов; - хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 100 голов; - склады горюче-смазочных материалов; - хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна.		
СХ-2	Зона коллективных садов, дач	1) сады, огороды; 2) садовые дома, летние сооружения.	1) дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.); 2) строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (при соблюдении принципов добрососедства); 3) индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки; 4) емкости для хранения воды на индивидуальном участке; 5) водозаборы; 6) общественные резервуары для хранения воды; 7) помещения для охраны коллективных садов; 8) площадки для мусоросборников; 9) противопожарные водоемы; 10) лесозащитные полосы.	1) наземные стоянки автомобилей (гостевые стоянки);
СХ-3	Зона сельскохозяйственного назначения	1) объекты сельскохозяйственного назначения, не требующие организации СЗЗ, включая: - сады, огороды;		1) объекты инженерной инфраструктуры.

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
		- пашни, сенокосы, пастбища.		
Р	Зоны рекреационного назначения			
Р-1	Зона городских лесов	1) естественные лесные массивы.	1) стоянки открытые наземные.	1) объекты спортивного назначения, включая: - лыжные комплексы; - тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки; - спортклубы, яхтклубы, лодочные станции; - прокат игрового и спортивного инвентаря; 2) санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха; 3) детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений; 4) вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: игровые, детские, спортивные площадки, бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы; 5) объекты социальной защиты; 6) гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели; 7) места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха; 8) пляжи; 9) объекты торговли; 10) объекты общественного питания; 11) пункты оказания первой медицинской помощи; 12) спасательные станции; 13) общественные туалеты; 14) объекты пожарной охраны; 15) объекты религиозного назначения; 16) площадки для мусоросборников.
Р-2	Зона озеленения	1) парки; 2) скверы;	1) стоянки открытые наземные.	1) объекты культуры и искусства; 2) объекты общественного питания;

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
	общего пользования	3) бульвары; 4) аллеи; 5) сады; 6) открытые эстрады; 7) площадки для отдыха; 8) танцплощадки; 9) общественные туалеты; 10) мемориальные сооружения; 11) вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: игровые площадки, фонтаны, малые архитектурные формы.		3) объекты торговли торговой площади не более 500 м ² , при площади земельного участка не более 0.5 га; 4) спортплощадки; 5) площадки для выгула собак; 6) пляжи; 7) лесничества; 8) пункты оказания первой медицинской помощи; 9) объекты религиозного назначения; 10) объекты пожарной охраны; 11) площадки для мусоросборников.
Р-3	Зона рекреационно-ландшафтных территорий	1) луга; 2) лугопарки; 3) площадки для отдыха; 4) мемориальные сооружения; 5) вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: игровые площадки, фонтаны, малые архитектурные формы.	1) стоянки открытые наземные.	1) объекты культуры и искусства; 2) объекты общественного питания; 3) временные объекты торговли; 4) спортплощадки; 5) места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха; 6) пляжи; 7) лесничества; 8) пункты оказания первой медицинской помощи; 9) объекты религиозного назначения; 10) объекты пожарной охраны; 11) площадки для мусоросборников.
Р-4	Рекреационная зона массового отдыха	1) естественные лесные массивы; 2) луга; 3) лугопарки; 4) открытые спортивные площадки; 5) площадки для отдыха; 6) объекты спортивного назначения, включая: - лыжные комплексы; - тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;	1) стоянки открытые наземные.	1) санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха; 2) детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений; 3) объекты социальной защиты; 4) гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели; 5) места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха; 6) пляжи;

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
		- спортклубы, яхтклубы, лодочные станции; - прокат игрового и спортивного инвентаря; 7) вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: игровые площадки, бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы.		7) объекты торговли; 8) объекты общественного питания; 9) пункты оказания первой медицинской помощи; 10) спасательные станции; 11) общественные туалеты; 12) объекты пожарной охраны; 13) объекты религиозного назначения; 14) площадки для мусоросборников.
С	Зоны специального назначения			
С-1	Зона утилизационная (ТБО)	1) контролируемые неусовершенствованные свалки; 2) поля ассенизации; 3) поля захоронения; 4) скотомогильники с захоронением в ямах; 5) усовершенствованные свалки; 6) мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы.	1) объекты инженерной инфраструктуры; 2) объекты обслуживания персонала; 3) открытые наземные автостоянки.	1) административные, офисные здания; 2) многоуровневые наземные и подземные паркинги.
С-2	Зона производственная утилизационная	1) шламоотстойники; 2) шламоотвалы.		
С-3	Зона санитарно-защитного озеленения	1) древесно-кустарниковые насаждения.	1) объекты инженерной инфраструктуры; 2) объекты инженерного обеспечения предприятий; 3) открытые наземные автостоянки.	1) административные, офисные здания; 2) объекты общественного питания; 3) склады; 4) АЗС; 5) станции техобслуживания; 6) пожарные депо; 7) паркинги подземные и наземные.
С-4	Зона специального назначения	1) кладбища; 2) крематории;	1) специальные объекты по обслуживанию кладбищ;	1) мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
	(кладбище)	3) объекты, связанные с отправлением культа; 4) мемориальные парки с захоронениями; 5) ритуальные учреждения; 6) обслуживающие учреждения.	2) малые архитектурные формы; 3) аллеи, скверы; 4) общественные туалеты; 5) объекты инженерной инфраструктуры; 6) открытые наземные автостоянки.	2) временные объекты торговли.

Статья 50-1. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на незаселенной территории Качканарского городского округа

Таблица 4.

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
		В границах земель лесного фонда		
ГЛФ	Земли лесного фонда	Регламенты не устанавливаются согласно статье 36 Градостроительного кодекса РФ. Виды разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости для данной территориальной зоны определяются уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством.		
ГЛФ-П	Земли лесного фонда планируемые к переводу в земли промышленности	Регламенты не устанавливаются согласно статье 36 Градостроительного кодекса РФ. Виды разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости для данной территориальной зоны определяются уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством.		
		В границах земель населенных пунктов		
Н-1	Земли населенных пунктов	Регламенты устанавливаются статьей 50 настоящих Правил. Отображены на карте градостроительного зонирования Качканарского городского округа применительно к территории населенных пунктов.		
		В границах земель сельскохозяйственного назначения		
СХН-1	Сельскохозяйственные угодья	Регламенты не устанавливаются согласно статье 36 Градостроительного кодекса РФ. Согласно статье 79 Земельного кодекса РФ к сельскохозяйственным угодьям относятся: пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими).		
СХН-2	Зона ведения коллективного садоводства и дачного хозяйства	1) сады, огороды; 2) садовые дома, летние сооружения.	1) дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.); 2) строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (при соблюдении принципов добрососедства); 3) индивидуальные гаражи на	1) наземные стоянки автомобилей (гостевые стоянки).

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
			<ul style="list-style-type: none"> придомовом участке или парковки; 4) емкости для хранения воды на индивидуальном участке; 5) водозаборы; 6) общественные резервуары для хранения воды; 7) помещения для охраны коллективных садов; 8) площадки для мусоросборников; 9) противопожарные водоемы; 10) лесозащитные полосы. 	
В границах земель промышленности, транспорта, связи и иных категорий				
ПН	Зона объектов производственно-коммунального назначения	<ul style="list-style-type: none"> 1) объекты производственного и коммунального назначения различных классов опасности; 2) офисы, административные службы; 3) объекты складского назначения различного профиля; 4) предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий; 5) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; 6) объекты пожарной охраны. 	<ul style="list-style-type: none"> 1) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; 2) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию; 3) автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей; 4) объекты обслуживания персонала. 	<ul style="list-style-type: none"> 1) объекты торговли; 2) объекты общественного питания; 3) гаражи и автостоянки для постоянного хранения автомобилей; 4) АЗС; 5) объекты общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; 6) объекты фармацевтического обслуживания; 7) ветеринарные приемные пункты; 8) антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи; 9) спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.
РН	Зона рекреационного назначения	<ul style="list-style-type: none"> 1) объекты рекреационно-оздоровительного назначения, включая: - универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы; 	<ul style="list-style-type: none"> 1) объекты общественного питания; 2) объекты досуга 3) объекты культуры, искусства; 4) объекты связи; 5) объекты медицинского и 	<ul style="list-style-type: none"> 1) объекты торговли; 2) отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи; 3) открытые автостоянки; 4) антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
		<ul style="list-style-type: none"> - спортивные арены; - аквапарки; - велотреки; - мотодромы, картинги; - яхтклубы, лодочные станции; - спортивные школы; - спортзалы, залы рекреации; - бассейны; - клубы многоцелевого и специализированного назначения; - спортклубы; - тренировочные базы, конноспортивные базы; - спортплощадки, теннисные корты; - аэродромы легкой авиации; - горнолыжные комплексы; - гребные каналы; - базы отдыха. 	<ul style="list-style-type: none"> фармацевтического обслуживания; б) отделения, участковые пункты милиции; 7) парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования; 8) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию; 9) общественные туалеты; 10) парки, скверы; 11) гостиницы, кемпинги, дома приёма гостей. 	<ul style="list-style-type: none"> связи; 5) объекты пожарной охраны.
ТН-1	Зона объектов автомобильного транспорта	Порядок установления и использования земельных участков в границах полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального значения определяется уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, местного самоуправления.		
ТН-2	Зона объектов железнодорожного транспорта	Согласно статье 36 Градостроительного кодекса РФ на территории железной дороги действие градостроительных регламентов не распространяется. Виды разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости для данной территориальной зоны определяются уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством.		
ТН-3	Зона объектов придорожного сервиса	<ul style="list-style-type: none"> 1) стоянки автотранспорта; 2) предприятия по обслуживанию грузовых и легковых автомобилей; 3) автозаправочные станции; 4) станции технического обслуживания автомобилей; 5) автомойки; 6) объекты торговли; 7) объекты общественного питания; 	<ul style="list-style-type: none"> 1) административные, офисные здания; 2) ангары, склады; 3) объекты инженерной инфраструктуры; 4) объекты обслуживания персонала; 5) общежития для персонала; 6) стоянки открытые наземные. 	

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
		8) кемпинги, мотели, гостиницы.		
СН-1	Зона кладбищ	1) кладбища; 2) крематории; 3) объекты, связанные с отправлением культа; 4) мемориальные парки с захоронениями; 5) ритуальные учреждения; 6) обслуживающие учреждения.	1) специальные объекты по обслуживанию кладбищ; 2) малые архитектурные формы; 3) аллеи, скверы; 4) общественные туалеты; 5) объекты инженерной инфраструктуры; 6) открытые наземные автостоянки.	1) мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей; 2) временные объекты торговли.
СН-2	Зона производственная утилизационная	1) шламоотстойники; 2) шламоотвалы.		

Глава 15. Градостроительные регламенты, в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства по территориальным зонам

Статья 51. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства применительно к жилым зонам

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства применительно к зонам.

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства применяются при соблюдении требований 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», технических регламентов, в том числе местных нормативов.

Ж-1А - Зона жилой застройки усадебного типа с правом содержания скота

№	Наименование параметра использования	Ед. измер.	Размер
1	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц (или по красной линии в соответствии со сложившимися традициями)	м	5
2	Максимальное расстояние от дома до красной линии улиц	м	8
3	Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов	м	3
4	Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	м	3
5	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	4
6	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
7	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
8	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
9	Размеры земельного участка: - односемейные дома - двухквартирные дома	м ²	450-2000
10	Минимальная ширина участка по фронту улицы: - для участка 450-800 кв.м. - для участка более 800-1000 кв.м	м	20 30
11	Этажность (включая мансардный этаж)	этаж	1-3
12	Максимальная плотность застройки земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов)	%	40

Ж-1Б - Зона жилой застройки усадебного типа повышенной комфортности

№	Наименование параметра использования	Ед. измер.	Размер
1	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц (или по красной линии в соответствии со сложившимися традициями)	м	5
2	Максимальное расстояние от дома до красной линии улиц	м	8
3	Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов	м	3
4	Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	м	3
5	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	4
6	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
7	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
8	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
9	Размеры земельного участка	м ²	800-2000
10	Минимальная ширина участка по фронту улицы: - для участка более 800- 1000 кв.м - для участка более 1000 до 1500 кв.м - для участка более 1500 до 2000 кв.м	м	25 35 40
11	Этажность (включая мансардный этаж)	этаж	1-3
12	Максимальная плотность застройки земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов)	%	30

Ж-1С - Зона жилой застройки усадебного типа в сельских населенных пунктах

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

	учетом противопожарных требований		
6	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
7	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
8	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
9	Размеры земельного участка	м ²	800-2500
10	Минимальная ширина участка по фронту улицы: - для участка более 800- 1000 кв.м - для участка более 1000 до 1500 кв.м - для участка более 1500 до 2000 кв.м	м	25 35 40
11	Этажность (включая мансардный этаж)	этаж	1-3
12	Максимальная плотность застройки земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов)	%	30

Ж-2 - Зона малоэтажных многоквартирных жилых домов

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

17	Максимальная плотность застройки земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов)	%	35
----	--	---	----

Ж-2А - Зона малоэтажных жилых домов блокированного типа

№	Наименование параметра использования	Ед. измер.	Размер
1	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц (или по красной линии в соответствии со сложившимися традициями)	м	5
2	Максимальное расстояние от дома до красной линии улиц	м	8
3	Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов	м	3
4	Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	м	3
5	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	4
6	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
7	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
8	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
9	Размеры земельного участка	м ²	800-2000
10	Минимальная ширина участка по фронту улицы: - для участка более 800- 1000 кв.м - для участка более 1000 до 1500 кв.м - для участка более 1500 до 2000 кв.м	м	25 35 40
11	Этажность (включая мансардный этаж)	этаж	1-3
12	Максимальная плотность застройки земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов)	%	50

Ж-3 - Зона смешанной малоэтажной и среднеэтажной застройки

№	Наименование параметра использования	Ед. измер.	Размер
1	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки	м	50
2	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП II-12-77	м	25
3	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки	м	25
4	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
5	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых	м	15

	зданий высотой 2-3 этажа		
7	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
8	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
9	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	13+n
10	Минимальная глубина заднего двора (для 2-этажных зданий и 2,5м дополнительно для на каждый следующий этаж)	м	7,5
11	Минимальная ширина бокового двора (для 2-этажных зданий и 0,5 м дополнительно для каждого следующего этажа)	м	4
12	Минимальная суммарная ширина боковых дворов	м	8
13	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
14	Максимальная высота здания	м	28
15	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
16	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
17	Минимальный размер земельного участка (S – площадь застройки): 2-3 – этажных зданий 4-5 - этажных зданий 6-7 - этажных зданий	м ²	3 S 4 S 5 S
18	Этажность	этаж	2-7
19	Максимальная плотность застройки земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов): 2-3 - этажных зданий 4-5 - этажных зданий 6-7 - этажных зданий	%	35 25 20

Ж-4 - Зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов

№	Наименование параметра использования	Ед. измер.	Размер
1	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки	м	50
2	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП II-12-77	м	25
3	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки	м	25
4	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
5	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
7	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20

8	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
9	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	13+n
10	Минимальная глубина заднего двора (для 4-этажных зданий и 2,5м дополнительно для на каждый следующий этаж)	м	10
11	Минимальная ширина бокового двора (для 4-этажных зданий и 0,5 м дополнительно для каждого следующего этажа)	м	4,5
12	Минимальная суммарная ширина боковых дворов	м	9
13	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
14	Максимальная высота здания	м	28
15	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
16	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
17	Минимальный размер земельного участка (S – площадь застройки): 4-5 - этажных зданий 6-7 - этажных зданий	м ²	4 S 5 S
18	Этажность	этаж	4-7
19	Максимальная плотность застройки земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов): 4-5 - этажных зданий 6-7 - этажных зданий	%	25 20

Ж-5 Зона смешанной среднеэтажной и многоэтажной застройки

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

11	Минимальная суммарная ширина боковых дворов	м	9
12	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
13	Максимальная высота здания	м	48
14	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
15	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
16	Минимальный размер земельного участка (S – площадь застройки): 4-5 - этажных зданий 6-7 - этажных зданий 9-10 - этажных зданий 11-12 - этажных зданий	м ²	4 S 5 S 6 S 10 S
17	Этажность	этаж	4-12
18	Максимальная плотность застройки земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов): 4-5 - этажных зданий 6-7 - этажных зданий 9-10 - этажных зданий 11-12 - этажных зданий	%	25 20 17 10

Ж-6 Зона многоэтажной застройки

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

	степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости		
14	Минимальный размер земельного участка (S – площадь застройки): 9-10 - этажных зданий 11-12 - этажных зданий	м ²	6 S 10 S
15	Этажность	этаж	9-12
16	Максимальная плотность застройки земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов): 9-10 - этажных зданий 11-12 - этажных зданий	%	17 10

Ж-7 Зона смешанной застройки разной этажности

№	Наименование параметра использования	Ед. измер.	Размер
1	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки	м	50
2	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП II-12-77	м	25
3	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки	м	25
4	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
5	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
7	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
8	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
9	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	13+n
10	Минимальная глубина заднего двора (для 4-этажных зданий и 2,5м дополнительно для на каждый следующий этаж)	м	10
11	Минимальная ширина бокового двора (для 4-этажных зданий и 0,5 м дополнительно для каждого следующего этажа)	м	4,5
12	Минимальная суммарная ширина боковых дворов	м	9
13	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
14	Максимальная высота здания	м	64
15	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
16	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
17	Минимальный размер земельного участка (S – площадь застройки): 4-5 - этажных зданий 6-7 - этажных зданий 9-10 - этажных зданий	м ²	4 S 5 S 6 S

	11-12 - этажных зданий		10 S
18	Этажность	этаж	4-12
19	Максимальная плотность застройки земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов):		
	2-3 - этажных зданий	%	35
	4-5 - этажных зданий		25
	6-7 - этажных зданий		20
	9-10 - этажных зданий		17
	11-12 - этажных зданий		10

ОД – общественно-деловые зоны

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции) устанавливаются для всех общественно-деловых зон (ОДК, ОД-1, ОД-2, ОД-3, ОД-4, ОД-5, ОД-6, ОД-7) - в соответствии с Нормами градостроительного проектирования Свердловской области от 15.04.2010 № 320-ПП.

ИТ – зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции) устанавливаются для всех зон инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ-1, ИТ-2, ИТ-3, ИТ-4, ИТ-5, ИТ-6, ИТ-7, ИТ-8) - в соответствии с Нормами градостроительного проектирования Свердловской области от 15.04.2010 № 320-ПП.

Для вновь образуемых земельных участков, предназначенных для строительства индивидуальных гаражей - от 24 кв.м. до 60 кв.м. на один гараж, в случае расположения земельного участка между ранее учтенными земельными участками - по существующим границам смежных земельных участков.

Для приведения в соответствие документации и сведений на земельный участок с фактическим использованием при уточнении площади ранее учтенного земельного участка, предназначенного для строительства индивидуального гаража, минимальный размер установить в размере - 18.0 кв. м

Для вновь образуемых земельных участков, предназначенных для строительства грузовых автомобилей - от 60 кв.м. до 160 кв.м на один гараж.

ТН-3 – зона объектов придорожного сервиса

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции) для зоны объектов придорожного сервиса устанавливаются в соответствии с Нормами градостроительного проектирования Свердловской области от 15.04.2010 № 320-ПП.

КС – коммунально-складские зоны

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции) устанавливаются для всех коммунально-складских зон (КС-1, КС-2, КС-3, КС-4, КС-5) - в соответствии с Нормами градостроительного проектирования Свердловской области от 15.04.2010 № 320-ПП.

Застройка и использование территории предприятиями, складами, базами, объектами коммунального назначения с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, и организация санитарно-защитных зон от этих объектов, сооружений и предприятий. Отнесение территории к определённому классу производится в соответствии с санитарной классификацией, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

П, ПН – производственные зоны

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции) устанавливаются для всех производственных зон (П-1, П-2, П-3, П-4, П-5, ПН) - в соответствии с Нормами градостроительного проектирования Свердловской области от 15.04.2010 № 320-ПП.

Застройка территории производственными предприятиями с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, и организация санитарно-защитных зон (далее - СЗЗ) от этих предприятий. Отнесение территории к определённому классу производится в соответствии с санитарной классификацией промышленных предприятий, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Благоустройство территории производственной и санитарно-защитной зон осуществляется за счет собственников производственных объектов.

СХ, СХН – зоны сельскохозяйственного назначения

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции) устанавливаются для всех зон сельскохозяйственного назначения (СХ-1, СХ-2, СХ-3, СХН-1, СХН-2) - в соответствии с Нормами градостроительного проектирования Свердловской области от 15.04.2010 № 320-ПП.

Застройка и использование территории предприятиями и сооружениями сельскохозяйственного производства с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, и организация санитарно-защитных зон (СЗЗ) от этих предприятий. Отнесение территории к определённому классу производится в соответствии с санитарной классификацией, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность за плату из находящихся в собственности Свердловской области или в собственности Качканарского

городского округа для садоводства, огородничества, дачного строительства, установлены статьей 4 Закона Свердловской области от 07.07.2004 года №18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области»:

В соответствии с пунктом 1 статьи 33 Земельного кодекса Российской Федерации утвердить предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков на территории Качканарского городского округа, право государственной собственности на которые не разграничено, находящихся в государственной или в муниципальной собственности, предоставляемых гражданам в собственность, для следующих видов деятельности:

1.1. Для ведения личного подсобного хозяйства:

1) за пределами границ населённых пунктов ЛПХ (полевой участок) - от 1000 кв.м до 10 000 кв.м;

2) в пределах сельских населённых пунктов ЛПХ (приусадебный участок) - от 450 кв.м до 2 000 кв.м;

3) в пределах городской черты для существующего ЛПХ (приусадебный участок) - от 450 кв.м до 2 000 кв.м;

2. В соответствии с пунктом 2 статьи 33 Земельного кодекса Российской Федерации для земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно из земель, находящихся в муниципальной собственности Качканарского городского округа, установить следующие максимальные размеры:

2.1. Для ведения личного подсобного хозяйства:

1) за пределами границ населённых пунктов ЛПХ (полевой участок) - 10 000 кв.м;

2) в пределах сельских населённых пунктов ЛПХ (приусадебный участок) - 2 000 кв.м;

3) в пределах городской черты для существующего ЛПХ (приусадебный участок) - 2500 кв.м.

2.2. Для ведения крестьянского (фермерского хозяйства) – 10 000 кв.м на каждого члена крестьянского (фермерского) хозяйства.

2.3. Для садоводства – 1 000 кв.м.

2.4. Для животноводства - 1 000 кв.м.

2.5. Для дачного строительства – 2 500 кв.м.

2.6. для огородничества:

1) за пределами границ населённых пунктов - 3 000 кв.м;

2) в пределах сельских населённых пунктов - 1 000 кв.м;

3) в пределах городской черты - 450 кв.м.

3. В соответствии с пунктом 3 статьи 33 Земельного кодекса Российской Федерации утвердить нормы отвода (предельные) земельных участков, для следующих видов деятельности:

3.1. Для ведения личного подсобного хозяйства:

1) за пределами границ населённых пунктов ЛПХ (полевой участок) - от 1000 кв.м до 10 000 кв.м;

2) в пределах сельских населённых пунктов ЛПХ (приусадебный участок) - от 450 кв.м до 2 000 кв.м;

3) в пределах городской черты для существующего ЛПХ (приусадебный участок) - от 450 кв.м до 2 000 кв.м.

3.2. Для индивидуального огородничества:

- 1) за пределами границ населённых пунктов - от 100 кв.м до 3 000 кв.м;
- 2) в пределах сельских населённых пунктов - от 100 кв.м до 1 000 кв.м;
- 3) в пределах городской черты - от 100 кв.м до 450 кв.м.

При государственном учёте в связи с уточнением границ земельного участка применять минимальные предельные размеры земельного участка, установленные настоящим пунктом.

4. Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается в размере 5 000 кв.м.

5. Параметры и нормативные требования к размещению объектов зоны и организации застройки устанавливаются согласно СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 30-102-99 «Свод правил. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения»:

Расстояние от хозяйственных построек: хозяйственные постройки до красных линий улиц и до проезжей части внутриквартальных проездов должно быть не менее 5 м.

Расстояния до границы соседнего земельного участка должны быть не менее:

- 1) от построек для содержания скота и птицы - 4 м;
- 2) от бани, гаража и других построек - 1 м;
- 3) от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- 4) от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- 5) от кустарника - 1 м.

Размещение гаража, не более чем на 2 легковые машины или 1 легковую и 1 грузовую машины не более 1,5 т грузоподъемности или не более чем на 1 трактор. Размещение сараев для скота не более чем на 2 головы КРС, 3 головы свиней, 10 голов МРС, 50 голов птицы. Размещение площадок мусоросборников следует предусматривать не ближе 15 м от окон дома.

Р, РН – зоны рекреационного назначения

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции) – устанавливаются для всех зон рекреационного назначения (Р-1, Р-2, Р-3, Р-4, РН) в соответствии с Нормами градостроительного проектирования Свердловской области от 15.04.2010 № 320-ПП.

С – зоны специального назначения

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции) – устанавливаются для всех зон специального назначения (С-1, С-2, С-3, С-4, СН-1, СН-2) в соответствии с Нормами градостроительного проектирования Свердловской области от 15.04.2010 № 320-ПП.

Глава 16. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий

Статья 52. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территорий

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования Качканарского городского округа, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьей 50 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте главы 13 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте главы 13 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений, являются не соответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов определяются главой 2 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохраных зонах, зонах иных ограничений установлены следующими нормативными правовыми актами:

1) Водный кодекс Российской Федерации от 03 июня 2006 года;

2) Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года;

3) Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

4) Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

5) Федеральный закон от 04 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;

6) Федеральный закон "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1995, №9, ст.713)

7) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 апреля 2003 года № 38 «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»,

8) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года № 88 «О введении в действие

санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий»,

9) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 08 апреля 2003 года № 35 «О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»,

10) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02»,

11) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года № 14 «О введении в действие санитарных правил «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01»,

ГОСТ 17.1.3.13-86. Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения. Введен в действие Постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25 июня 1986 года № 1790,

12) ГОСТ 22283-88. Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 год.

4. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственно-коммунальных и сельскохозяйственных предприятий, объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, иных объектов устанавливаются:

1) виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

2) условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 8 настоящих Правил.

Статья 53. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос

1. Назначение водоохраной зоны – установление специального режима хозяйственной и иной деятельности, с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиливания и истощения водного объекта, сохранения среды обитания объектов водного животного и растительного мира.

2. Ширина водоохраной зоны рек, ручьев устанавливается от их истока протяженностью:

1) до 10 км – в размере 50 м;

2) от 10 до 50 км – в размере 100 м;

3) от 50 км и более – в размере 200 м.

Для реки, ручья протяженностью менее 10 км от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере 50 м.

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

Водоохранные зоны магистральных или межхозяйственных каналов совпадают по ширине с полосами отводов таких каналов.

Водоохранные зоны рек, их частей, помещенных в закрытые коллекторы, не устанавливаются.

3. В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения;
2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

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

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

4. В границах 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.

5. Все ограничения, указанные для водоохранной зоны распространяются на прибрежную защитную полосу. На территории прибрежной защитной полосы дополнительно запрещается:

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

6. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 м для обратного или нулевого уклона, 40 м – для уклона до 3 градусов и 50 м – 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.

Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах санитарно-защитных зон

1. Санитарно-защитная зона является обязательным элементом любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Организации, промышленные объекты и производства, группы промышленных объектов и сооружения, являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять санитарно-защитными зонами от территории жилой застройки, ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев, домов отдыха, стационарных лечебно-профилактических учреждений, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

2. Использование площадей СЗЗ осуществляется с учетом ограничений, установленных действующим законодательством и в соответствие их классам санитарной опасности согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (с изменениями от 10 апреля 2008 г., 6 октября 2009 г., 9 сентября 2010 г.)

3. Установление размеров санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств проводится при наличии проектов обоснования санитарно-защитных зон с расчетами загрязнения атмосферного воздуха, физического воздействия на атмосферный воздух, с учетом результатов натурных исследований и измерений атмосферного воздуха, уровней физического воздействия на атмосферный воздух, выполненных в соответствии с программой наблюдений, представляемой в составе проекта.

4. Границы санитарно-защитной зоны устанавливаются от источников химического, биологического и /или физического воздействия, либо от границы земельного участка, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке - далее промышленная площадка, до ее внешней границы в заданном направлении

5. Для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса) устанавливается единая расчетная и окончательно установленная санитарно-защитная зона с учетом суммарных выбросов в атмосферный воздух и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в единую зону.

6. Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок, 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 натуральных исследований и измерений.

7. Размер санитарного разрыва от населенного пункта до сельскохозяйственных полей, обрабатываемых пестицидами и агрохимикатами авиационным способом, должен составлять не менее 2000 м.

8. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

- 1) жилую застройку, включая отдельные жилые дома,
- 2) ландшафтно-рекреационные зоны,
- 3) зоны отдыха,
- 4) территории курортов, санаториев и домов отдыха,
- 5) территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки,
- 6) коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки,
- 7) иные территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;
- 8) спортивные сооружения,
- 9) детские площадки,
- 10) образовательные и детские учреждения,
- 11) лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

9. 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.

10. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- 1) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;
- 2) помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);
- 3) здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения;
- 4) научно-исследовательские лаборатории;
- 5) поликлиники;
- 6) спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;
- 7) бани, прачечные;
- 8) объекты торговли и общественного питания;
- 9) мотели, гостиницы;
- 10) гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- 11) пожарные депо;
- 12) местные и транзитные коммуникации;
- 13) ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы;
- 14) артезианские скважины для технического водоснабжения;
- 15) водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

16) канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения;

17) автозаправочные станции;

18) станции технического обслуживания автомобилей.

11. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

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

Статья 55. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в зонах санитарной охраны подземных источников водоснабжения

1. На территории зон санитарной охраны источников водоснабжения (далее ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории в целях санитарной охраны от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

2. ЗСО организуются в составе трех поясов:

1) Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения.

2) Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

3. Водозаборы подземных вод должны располагаться вне территории промышленных предприятий и жилой застройки. Расположение на территории промышленного предприятия или жилой застройки возможно при надлежащем обосновании.

4. Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод. Граница первого пояса ЗСО группы подземных водозаборов должна находиться на расстоянии не менее 30 и 50 м от крайних скважин.

5. 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.

6. На территории первого пояса ЗСО не допускается:

1) посадка высокоствольных деревьев;

2) 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;

3) проживание людей;

4) применение ядохимикатов и удобрений.

7. Ограничения по второму и третьему поясам:

1) в границах 2 и 3 поясов ЗСО должно проводиться выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

3) вводится запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

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

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

5. Кроме ограничений, указанных в разделе 7, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения не допускается:

1) размещение кладбищ;

2) скотомогильников;

3) полей ассенизации;

4) полей фильтрации;

5) навозохранилищ;

6) силосных траншей;

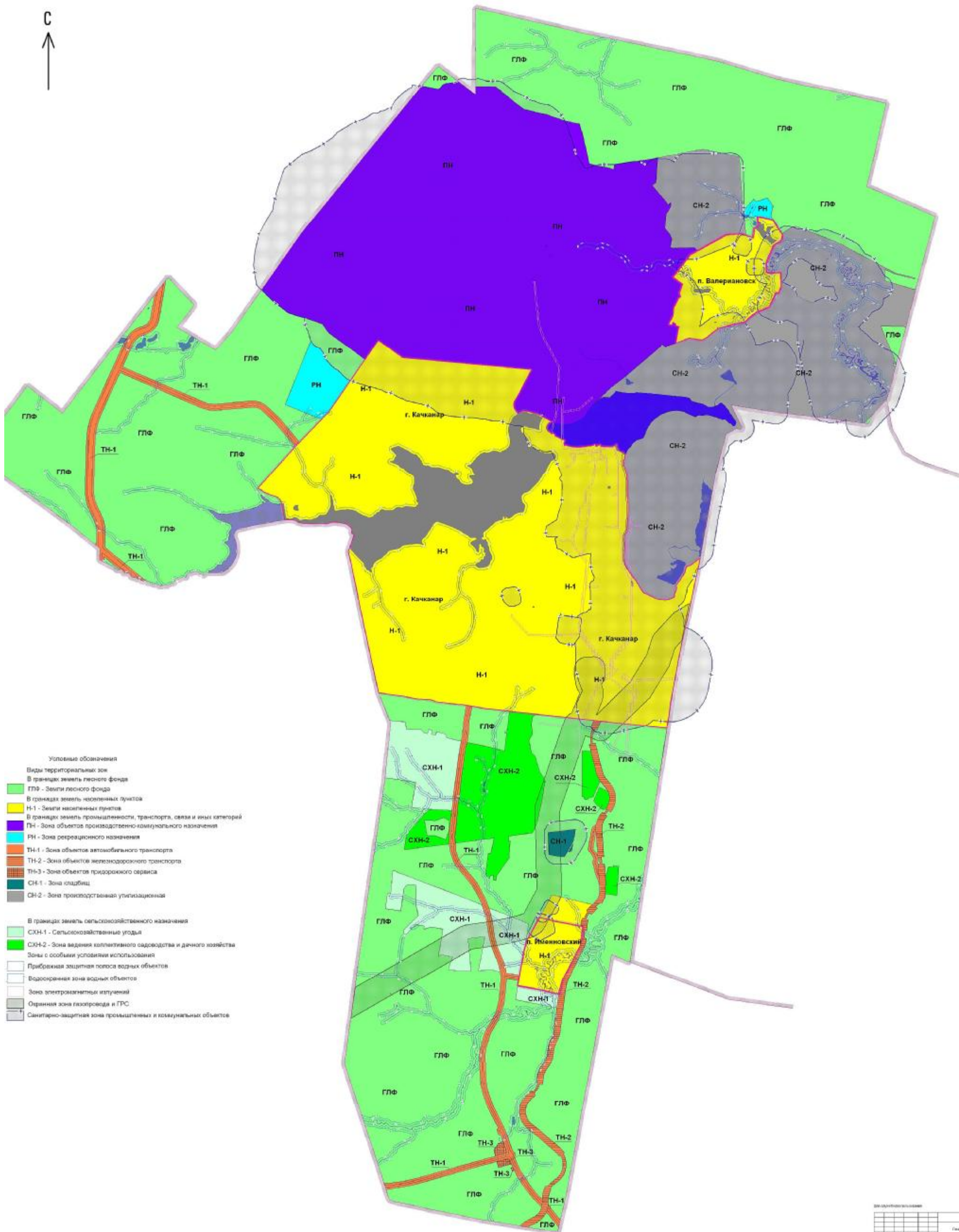
7) животноводческих и птицеводческих предприятий;

8) других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

9) применение удобрений и ядохимикатов;

10) рубка леса главного пользования и реконструкции.

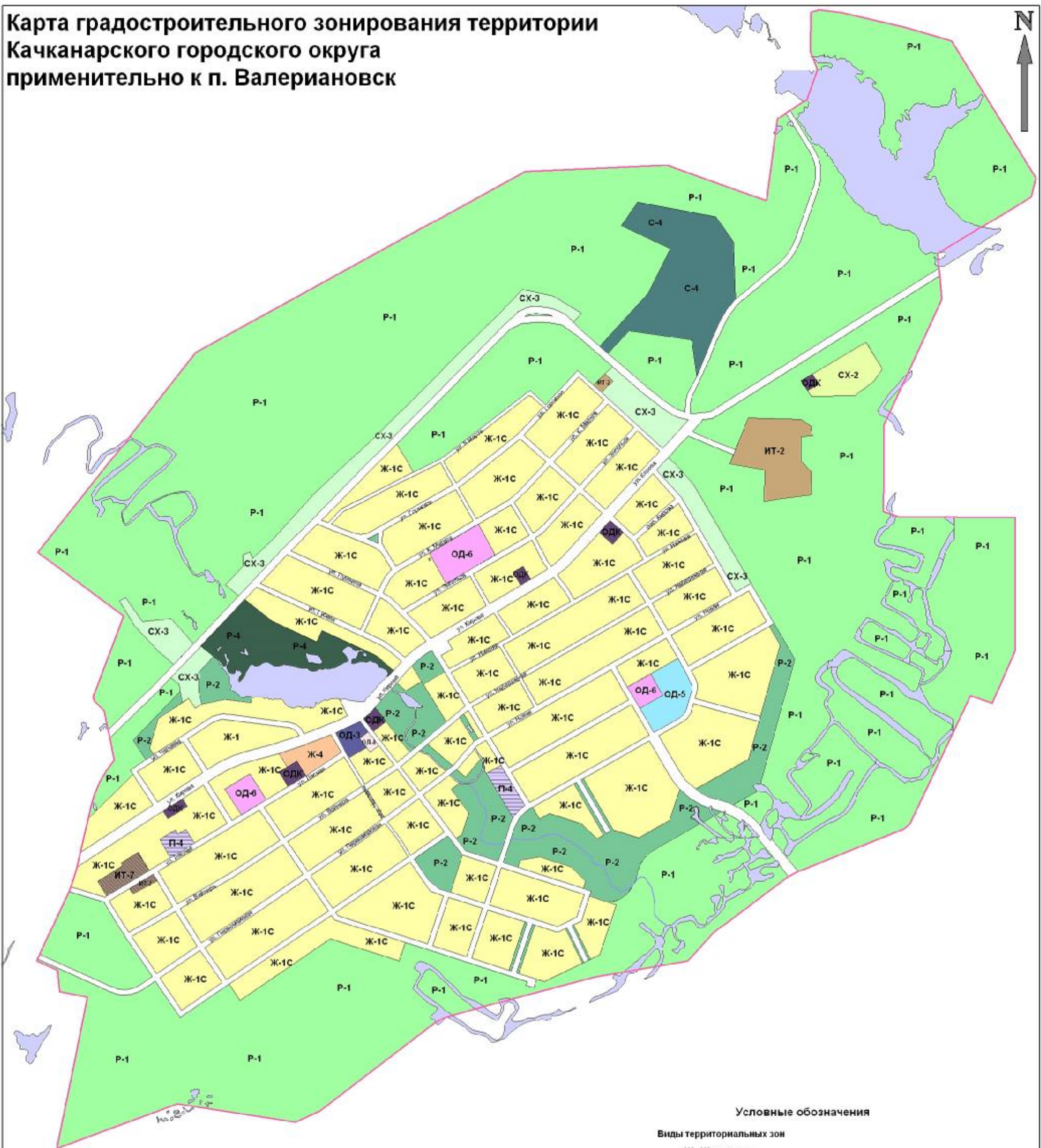
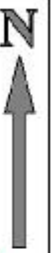
ма зон действия ограничений использования земельных участков
 объектов капитального строительства применительно
 незаселенной территории Качканарского городского округа



- Условные обозначения
- Виды территориальных зон
 - В границах земель лесного фонда
 - ГЛФ - Земли лесного фонда
 - В границах земель населенных пунктов
 - Н-1 - Земли населенных пунктов
 - В границах земель промышленности, транспорта, связи и иных категорий
 - И-1 - Зона объектов производственно-коммунального назначения
 - РН - Зона рекреационного назначения
 - ТН-1 - Зона объектов автомобильного транспорта
 - ТН-2 - Зона объектов железнодорожного транспорта
 - ТН-3 - Зона объектов придорожного сервиса
 - СН-1 - Зона кладбищ
 - СН-2 - Зона производственная утилизационная
 - В границах земель сельскохозяйственного назначения
 - СХН-1 - Сельскохозяйственные угодья
 - СХН-2 - Зона ведения коллективного садоводства и дачного хозяйства
 - Зоны с особыми условиями использования
 - Прибрежная защитная полоса водных объектов
 - Водосокращающая зона водных объектов
 - Зона электромагнитных излучений
 - Охранная зона газопровода и ГРС
 - Санитарно-защитная зона промышленных и коммунальных объектов

ИД-0203-08-11	
Генеральный план территориального зонирования	ИД-0203-08-11
Муниципальный район	Качканарский район
Муниципальный округ	Качканарский муниципальный округ
Муниципальный район	Качканарский район
Муниципальный округ	Качканарский муниципальный округ
Муниципальный район	Качканарский район
Муниципальный округ	Качканарский муниципальный округ

**Карта градостроительного зонирования территории
Качканарского городского округа
применительно к п. Валериановск**



Условные обозначения

Виды территориальных зон

- Ж - Жилые зоны
- Ж-1С - Зона жилой застройки усадебного типа в сельских населенных пунктах
- Ж-4 - Зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов
- ИТ - Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры
- ИТ-2 - Зона головных объектов инженерной инфраструктуры
- ИТ-7 - Зона обслуживания и хранения транспорта
- ОД - Общественно-деловые зоны
- ОД-3 - Зона культурно-развлекательных комплексов
- ОД-4 - Зона лечебно-оздоровительных комплексов
- ОД-5 - Зона спортивных комплексов
- ОД-6 - Зона учебных комплексов
- ОДК - Общественно-деловая зона комплексная
- П - Производственные зоны
- П-4 - Производственная зона 4 класса
- Р - Зоны рекреационного назначения
- Р-1 - Зона городских лесов
- Р-2 - Зона озеленения общего пользования
- Р-4 - Рекреационная зона массового отдыха
- С - Зоны специального назначения
- С-4 - Зона специального назначения (кладбище)
- СХ-2 - Зона коллективных садов, дач
- СХ-3 - Зона сельскохозяйственного назначения

Схема зон действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к п. Валериановск



Условные обозначения

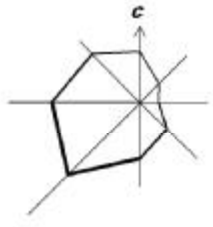
Зоны с особыми условиями использования

- Санитарно-защитные зоны промышленных и коммунальных объектов
- Зона электромагнитных излучений
- Водоохранная зона водных объектов
- Прибрежная защитная полоса водных объектов
- Береговая полоса водных объектов

Виды территориальных зон

- Ж - Жилые зоны
- Ж-1С - Зона жилой застройки усадебного типа в сельских населенных пунктах
- Ж-4 - Зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов
- ИТ - Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры
- ИТ-2 - Зона головных объектов инженерной инфраструктуры
- ИТ-7 - Зона обслуживания и хранения транспорта
- ОД - Общественно-деловые зоны
- ОД-3 - Зона культурно-развлекательных комплексов
- ОД-4 - Зона лечебно-оздоровительных комплексов
- ОД-5 - Зона спортивных комплексов
- ОД-6 - Зона учебных комплексов
- ОДК - Общественно-деловая зона комплексная
- П - Производственные зоны
- П-4 - Производственная зона 4 класса
- Р - Зоны рекреационного назначения
- Р-1 - Зона городских лесов
- Р-2 - Зона озеленения общего пользования
- Р-4 - Рекреационная зона массового отдыха
- С - Зоны специального назначения
- С-4 - Зона специального назначения (кладбище)
- СХ-2 - Зона коллективных садов, дач
- СХ-3 - Зона сельскохозяйственного назначения

Схема градостроительного зонирования территории п. Именновский



Условные обозначения

-  Граница населенного пункта существующая
-  Граница населенного пункта проектируемая
-  Территории общего пользования
-  Водные объекты
- ЖИЛЬЕ ЗОНЫ**
-  Ж-1 Зона индивидуальных жилых домов с участками
- ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**
-  ОД-1 Зона торговых комплексов
-  ОДК Общественно - деловая, комплексная зона
- ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**
-  ИТ-1 Зона линейных объектов инженерной инфраструктуры
- РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ**
-  Р-2 Зона городских лесов
-  Р-3 Зона озеленения общего пользования
-  Р-4 Зона прибрежных пойменных территорий
- ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
-  С-1 Зона действующих кладбищ
-  С-2 Зона санитарно-защитного озеленения

Схема существующего территориального зонирования

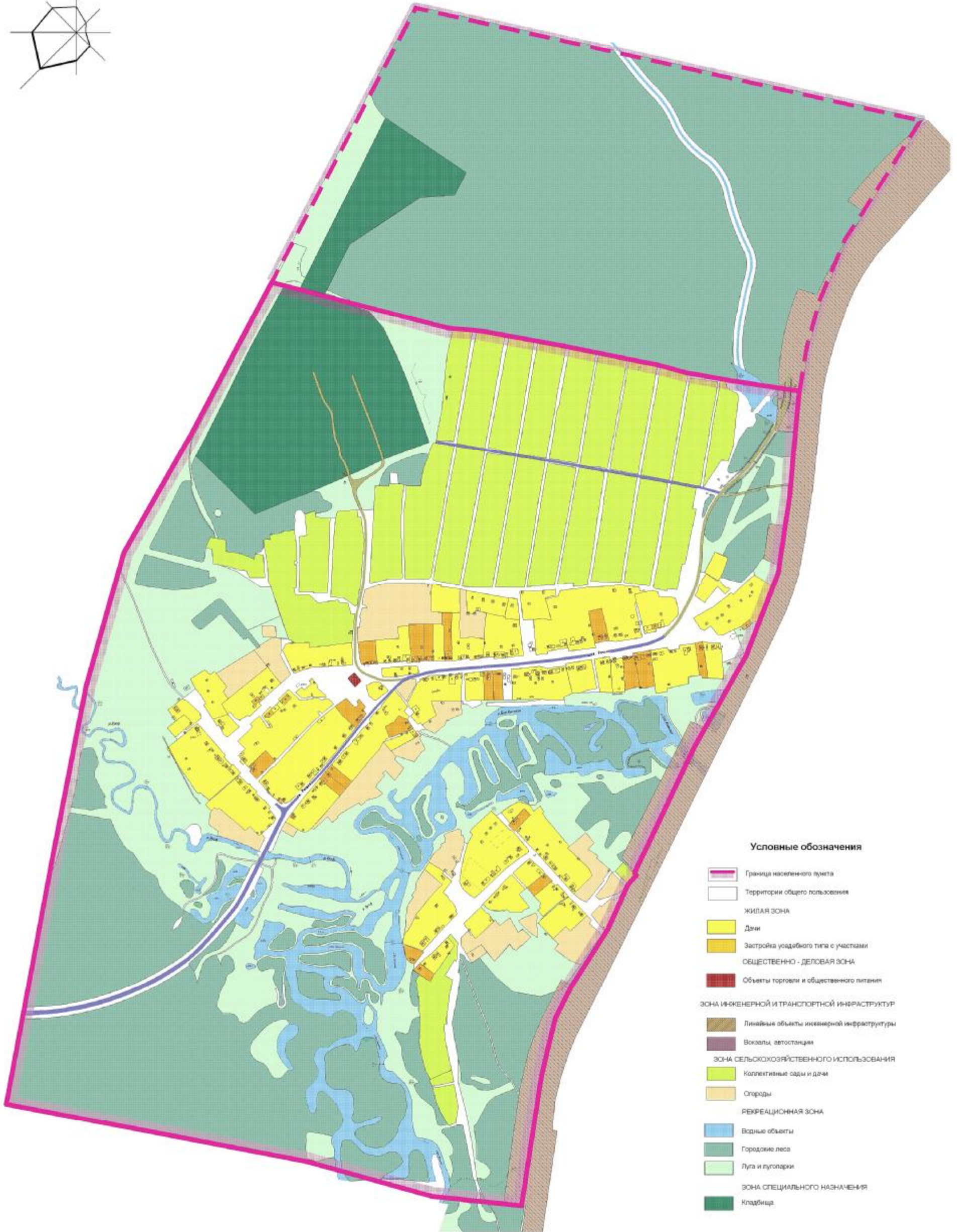
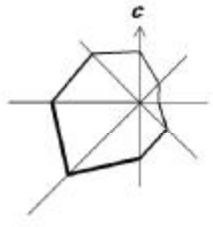
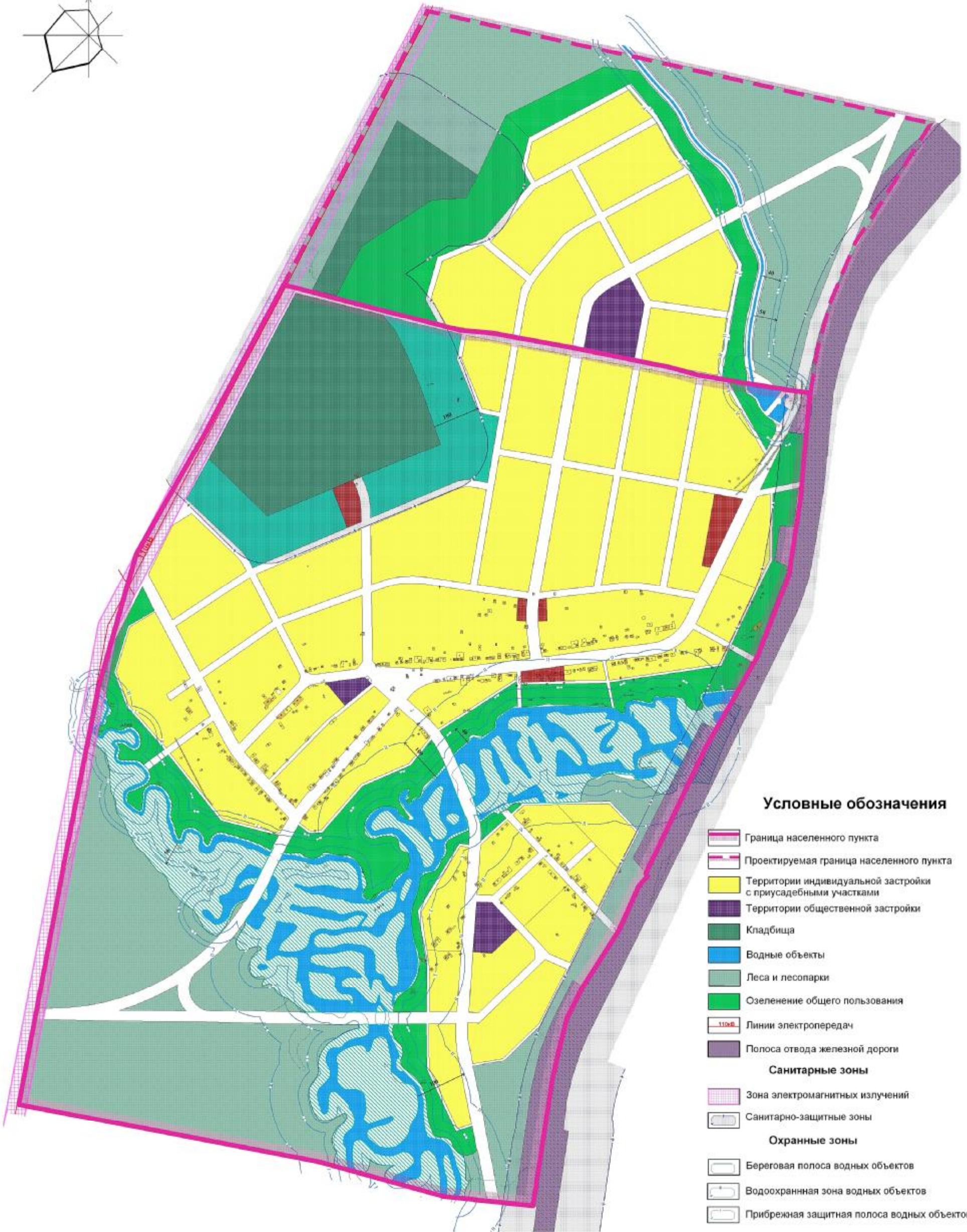
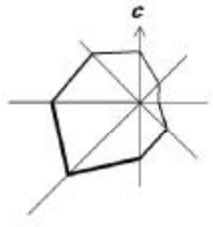


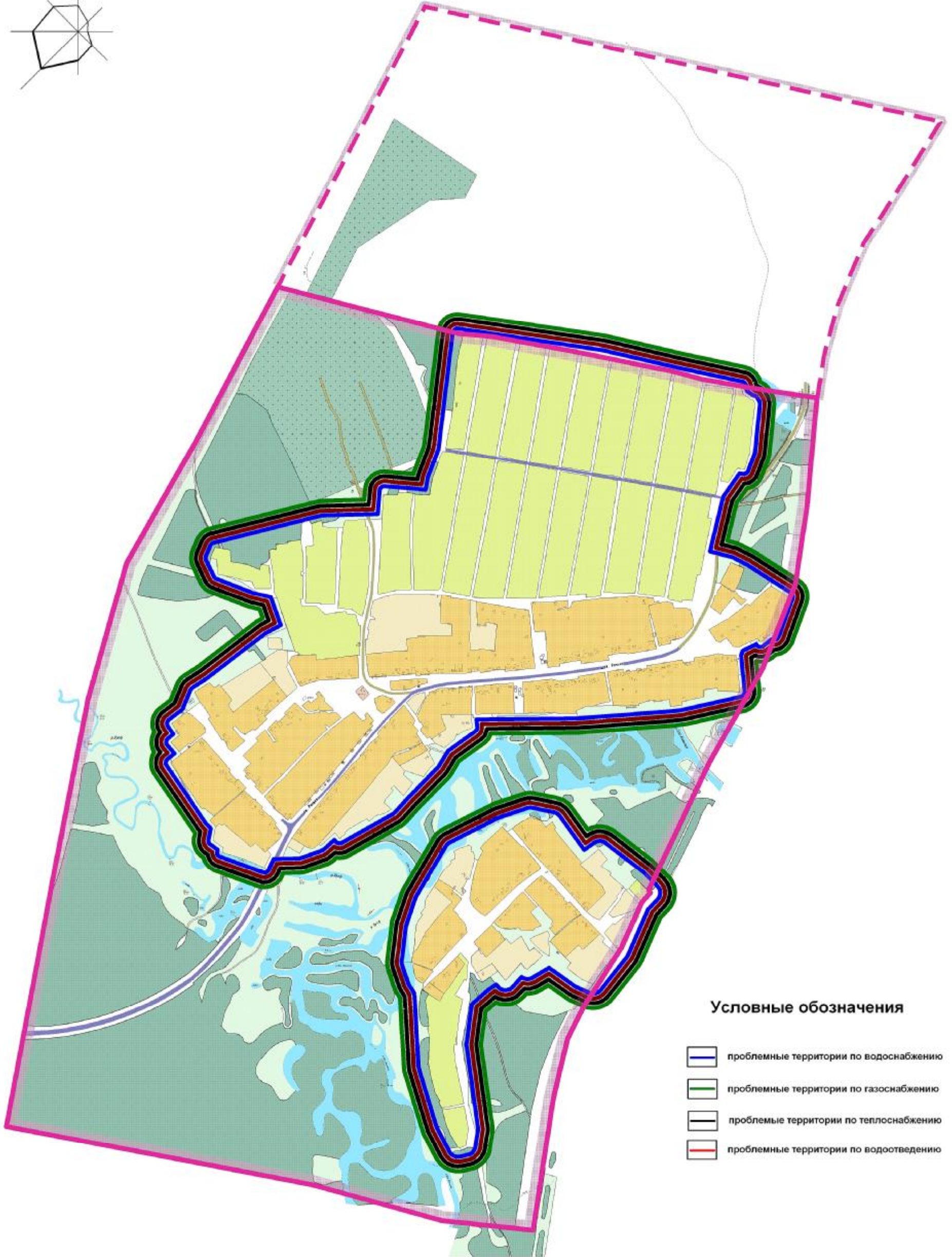
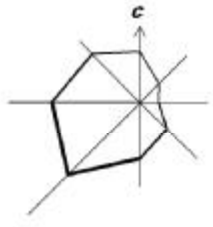
Схема границ зон действия ограничений на использование территорий по санитарно-гигиеническим условиям охраны водных объектов







Условные обозначения

-  Граница населенного пункта
-  Проектируемая граница населенного пункта
-  Территории индивидуальной застройки с приусадебными участками
-  Территории общественной застройки
-  Кладбища
-  Водные объекты
-  Леса и лесопарки
-  Озеленение общего пользования
-  Линии электропередач
-  Полоса отвода железной дороги
- Санитарные зоны**
-  Зона электромагнитных излучений
-  Санитарно-защитные зоны
- Охранные зоны**
-  Береговая полоса водных объектов
-  Водоохранная зона водных объектов
-  Прибрежная защитная полоса водных объектов

Схема проблемных территорий по условиям обеспечения инженерной инфраструктурой



Условные обозначения

-  проблемные территории по водоснабжению
-  проблемные территории по газоснабжению
-  проблемные территории по теплоснабжению
-  проблемные территории по водоотведению