## Состав проекта.

## «Правила землепользования и застройки Западного планировочного района Миллеровского городского поселения» - текстовая часть.

## Карты градостроительного зонирования территорий населённого пункта:

## 2) Карта зон с особыми условиями использования территории

## М 1:5000.

## 3) Карта границ территориальных зон М 1:5000.

## Правила землепользования и застройки

## Западного планировочного района

## Миллеровского городского поселения

**Содержание**

Введение. 5

**Часть I. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования.** 7

**Глава 1. Общие положения.** 7

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах. 7

Статья 2. Основания введения, цель и назначение Правил. 13

Статья 3. Состав Правил. Поэтапное введение градостроительного зонирования 16

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и

застройке. 17

Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение 17

**Глава 2. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.** 22

Статья 6. Орган местного самоуправления. Соглашение о передаче полномочий 22

Статья 7. Полномочия Администрации Миллеровского городского поселения и Собрания депутатов Миллеровского городского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки 22

Статья 8. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки 23

**Глава 3. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории.** 24

Статья 9. Общие положения о планировке территории. 24

Статья 10. Градостроительные планы земельных участков. 26

**Глава 4. Публичные слушания.** 27

Статья 11. Общие положения о публичных слушаниях. 27

Статья 12. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил. 28

Статья 13. Публичные слушания по обсуждению документации о планировке

территории. 30

**Глава 5. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов.** 33

Статья 14. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд. 33

Статья 15. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд. 34

Статья 16. Право ограниченного пользования земельным участком. 35

Статья 17. Ограничения использования земельных участков, связанных с нахождением их в зонах с особым режимом. 38

**Глава 6. Строительные изменения недвижимости.** 38

Статья 18. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости. 38

Статья 19. Подготовка проектной документации. 40

Статья 20. Порядок размещения инженерных коммуникаций. 43

Статья 21. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации 44

Статья 22. Разрешение на строительство. 46

Статья 23. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт 57

Статья 24. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. 60

Статья 25. Государственный строительный надзор.. 65

**Глава 7. Положения о внесении изменений в Правила.** 68

Статья 26. Действие Правил по отношению к генеральному плану Миллеровского городского поселения, документация по планировке территории. 68

Статья 27. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила. 69

Статья 28. Внесение изменений в Правила. 70

**Глава 8. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил.** 71

Статья 29. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости. 71

Статья 30. Контроль за использованием объектов недвижимости. 72

**Часть II. КАРТА-СХЕМА градостроительного зонирования и градостроительные регламенты**. 73

**Глава 9. Схема градостроительного зонирования территории Западного планировочного района Миллеровского городского поселения.** 73

Статья 31. Перечень территориальных зон. 73

**Глава 10. Описание зон. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешённого использования объектов недвижимости** **для каждой территориальной**

**зоны.** 73

Статья 32. Градостроительный регламент зоны жилой застройки первого типа (Ж-1). 73

Статья 33. Градостроительный регламент зоны жилой застройки второго типа (Ж-2). 77

Статья 34. Градостроительный регламент зоны общественно-деловой застройки (ОД-1). 83

Статья 35. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социальной сферы (ОС-1) (ОС-2). 87

Статья 36. Градостроительный регламент зоны предназначенной для занятия физической культурой и спортом (ОС-3). 90

Статья 37. Градостроительный регламент производственно-коммунальной зоны первого типа (П-1). 91

Статья 38. Градостроительный регламент производственно-коммунальной зоны второго типа (П-2). 94

Статья 39. Градостроительный регламент производственно-коммунальной зоны второго типа (П-3). 97

Статья 40. Градостроительный регламент производственно-коммунальной зоны второго типа (П-4). 100

Статья 41. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры

(Т-1). 103

Статья 42. Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры

(И-1). 105

Статья 43. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения

(Р-1). 106

Статья 44. Градостроительный регламент зоны территорий, занятых поверхностными водными объектами (Р-2). 109

Статья 45. Градостроительный регламент зоны насаждений специального назначения

(С-1). 110

Статья 46. Градостроительный регламент зоны кладбищ (С-2). 111

## Введение.

## Правила землепользования и застройки на часть населенного пункта – Западного планировочного района Миллеровского городского поселения Миллеровского района Ростовской области разработаны в соответствии с Муниципальным контрактом №445/244 от 18.11.2010 года, заключённым с Администрацией Миллеровского района.

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки западного планировочного района Миллеровского городского поселения разработаны в 2015 году ООО «СЕВКАВНИПИАГРОПРОМ», согласно Постановления Администрации Миллеровского городского поселения.

## Основанием для разработки явились следующие документы:

## Задание на разработку «Правил землепользования и застройки Западного планировочного района Миллеровского городского поселения Миллеровского района»;

## Генеральный план Миллеровского городского поселения, утвержденный Собранием депутатов Миллеровского городского поселения (Решение №142, от 30 ноября 2010 г.);

## Распоряжение Администрации Миллеровского района о подготовке Проекта правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения Миллеровского района (№33 от 28.12.2009 г.);

## Распоряжение Администрации Миллеровского района о подготовке Проекта правил землепользования и застройки Западного планировочного района Миллеровского городского поселения Миллеровского района (№290 от 15.11.2010 г.).

## Правила землепользования и застройки Западного планировочного района Миллеровского городского поселения Миллеровского района Ростовской области выполнены в соответствии со следующими нормативными документами:

## «Градостроительным кодексом Российской Федерации» №190-ФЗ, 2004г.;

## «Законом о градостроительной деятельности в Ростовской области»;

## «Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений в Ростовской области»;

## СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

## Приказом Министерства Регионального развития РФ «Об утверждении требований к техническим и программным средствам ведения слоёв цифровой картографической основы схем территориального планирования Ростовской области» от 01.08.2007 года № 74.

## Генеральным планом Миллеровского городского поселения установлено 5 планировочных районов, на которые отдельно выполняются ПЗЗ. Данные правила разработаны к части населенного пункта – Западный планировочный район.

Правила землепользования и застройки Западного планировочного района Миллеровского городского поселения (далее – Правила) являются нормативным правовым актом Миллеровского городского поселенияпринятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Миллеровского городского поселения, Генеральным планом развития Миллеровского городского поселения, Законом о градостроительной деятельности в Ростовской области, Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений в Ростовской области, Приказом Министерства Регионального развития РФ «Об утверждении требований к техническим и программным средствам ведения слоёв цифровой картографической основы схем территориального планирования Ростовской области» от 01.08.2007 года № 74.

## Часть I. Порядок регулирования землепользования

## и застройки на основе градостроительного зонирования.

### Глава 1. Общие положения.

**Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.**

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

* **акт выбора площадки под строительство** – документ, подтверждающий возможность размещения проектируемого объекта на выбранном земельном участке с учетом градостроительных, инженерно-геологических, экологических и др. факторов и согласований местных органов управления в части землепользования, развития социальной и производственной инфраструктуры территорий, результатов сравнительного анализа вариантов размещения;
* **акт приемки выполненных работ** – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;
* **архитектурный проект (эскизный проект)** - архитектурная часть документации для строительства и градостроительной документации, содержащая архитектурные решения, которые комплексно учитывают социальные, экономические, функциональные, инженерные, технические, противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-художественные и иные требования к объекту в объеме, необходимом для разработки документации для строительства объектов;
* **виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах, при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;
* **водоохранная зона** - территория, примыкающая 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;
* **временный объект** – отдельное нежилое здание или сооружение, установка которого не требует производства земляных и строительно-монтажных работ и при перемещении которого не причиняется несоразмерный его назначению ущерб, а также специально возводимое или приспосабливаемое на период строительства здание или сооружение, необходимое для производства строительно-монтажных работ и обслуживания, занятых на производстве, работников;
* **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;
* **градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;
* **градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
* **генеральный план городского поселения** – основной градостроительный документ о градостроительном планировании развития территории поселения, определяющий в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территории поселения, зонирование территории, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых территорий, экологическому и санитарному благополучию;
* **градостроительная деятельность** – деятельность в области территориального планирования, градостроительного регулирования, проектирования, строительства и реконструкции объектов недвижимости, осуществляемая государственными органами, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами с учётом интересов граждан, государственных, муниципальных и общественных интересов, а также национальных, историко-культурных, экологических и природных особенностей территорий города;
* **градостроительная подготовка земельного участка** – действия, осуществляемые посредством подготовки градостроительных планов земельных участков для подготовки проектной документации;
* **градостроительное зонирование** – зонирование территории населённого пункта в целях определения территориальных зон с установлением для них градостроительных регламентов;
* **градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* **дополнительные градостроительные регламенты** – дополнительные требования и ограничения деятельности на земельных участках по отношению к видам разрешенного использования объектов недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленные настоящими Правилами с позиций охраны природной и историко-культурной среды;
* **допустимые изменения объектов недвижимости** – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости, в пределах установленных градостроительных регламентов;
* **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, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;
* **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;
* **изменение 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;
* **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 населённого пункта;
* **коэффициент строительного использования земельного участка** - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;
* **красные линии** – линии, которые 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);
* **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, водоохранных 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;
* **многоквартирный жилой дом** - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие 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;
* **подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;
* **прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;
* **проектная документация** – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, 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;
* **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;
* **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 планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

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

* **разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

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

* **резервирование земельных участков** – ограничение прав собственников, владельцев и пользователей этих земельных участков в целях последующего их изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд;
* **реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;
* **специальные согласования** – предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно-разрешенные в соответствующих территориальных зонах;
* **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);
* **строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);
* **территориальная зона** - зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;
* **условно-разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости** – виды использования, требующие специальных согласований посредством публичных слушаний в порядке установленном настоящими Правилами;
* **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, могут включаться в состав территориальных зон;
* **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);
* **частный сервитут** - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, останавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;
* **целевое назначение земельных участков** – назначение земельных участков и иных объектов недвижимости, определяемое их принадлежностью к одной из категорий земель, установленных в соответствии с земельным законодательством правовыми актами территориального планирования РФ, настоящими Правилами, а также принадлежностью к целевым функциональным зонам, установленным генеральным планом населённого пункта.

### Статья 2. Основания введения, цель и назначение Правил.

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

2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

* обеспечение условий для реализации планов и программ развития городской территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;
* установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;
* создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
* обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
* обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют следующую деятельность:

* по проведению градостроительного зонирования территории Западного планировочного района Миллеровского городского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
* по разделению городской территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации городской территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
* по предоставлению прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
* по подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
* по согласованию проектной документации;
* по предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
* по контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
* по 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;
* по внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

* техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
* иными нормативными правовыми актами Ростовской области, Миллеровского городского поселения и Миллеровского района по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории Миллеровского городского поселения.

6. Порядок осуществления на территории Западного планировочного района Миллеровского городского поселения застройки и землепользования может дополнительно регулироваться иными нормативными актами, регламентирующими и детализирующими положения настоящих Правил в случае:

1. оформления прав на земельные участки, в том числе, на которых расположены существующие здания, строения и сооружения, принадлежащие гражданам или юридическим лицам на правах собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления;
2. изменения целевого назначения земельного участка;
3. оформление прав на земельные участки под временные объекты, при предоставлении в пользование;
4. оформления прав на земельные участки для целей не связанных со строительством.

7. Нормативные акты органов местного самоуправления муниципального образования «Миллеровское городское поселение», муниципального образования «Миллеровский район», приводятся в соответствие с настоящими Правилами, в течение шести месяцев со дня их вступления в силу.

Принятые до введения в действие настоящих Правил акты органов местного самоуправления муниципального образования «Миллеровское городское поселение», муниципального образования «Миллеровский район» по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются в части не противоречащей настоящим Правилам.

### Статья 3. Состав Правил.

### Поэтапное введение градостроительного зонирования

 1. Правила землепользования и застройки содержат:

* описание процедур землепользования и застройки;
* схемы градостроительного зонирования, схемы зон действия ограничений, запрещений;
* описание градостроительных регламентов;
* изложения и извлечения из нормативных правовых актов, содержащих нормы регулирования землепользования и застройки.

2. Настоящие Правила состоят из двух частей:

Часть I – «Правила землепользования и застройки Западного планировочного района Миллеровского городского поселения».

Часть II – «Карта градостроительного зонирования территорий населенного пункта».

Часть I настоящих Правил – «Правила землепользования и застройки Западного планировочного района Миллеровского городского поселения» содержит описание процедур землепользования и застройки, включая:

* полномочия и порядок деятельности органов местного  самоуправления по созданию и применению системы регулирования застройки и землепользования на основе градостроительного зонирования;
* полномочия и порядок деятельности физических и юридических лиц по использованию и изменению земельных участков и иных объектов недвижимости;
* порядок формирования и предоставления земельных участков для строительства;
* порядок осуществления градостроительной деятельности в части использования и застройки земельных участков;
* порядок совершенствования настоящих Правил, посредством внесения в них изменений и дополнений;
* ответственность граждан, юридических и должностных лиц за нарушение Правил.

Часть II настоящих Правил – «Карта градостроительного зонирования территорий населенного пункта», на которой отображаются границы территориальных зон с их кодовыми обозначениями и описание градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешённого использования недвижимости для каждой территориальной зоны, а также схема зон действия ограничений и дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны объектов культурного наследия и по экологическим условиям.

3. С момента принятия настоящих Правил  вводятся градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости для территориальных зон Западного планировочного района Миллеровского городского поселения.

По мере разработки в настоящие Правила вводятся:

* схемы зон действия ограничений и дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны объектов культурного наследия на территории Западного планировочного района Миллеровского городского поселения;
* схемы зон действия ограничений и дополнительные градостроительные регламенты по экологическим условиям, включая зоны действия ограничений по условиям охраны водных объектов.

4. По мере разработки новых нормативных правовых актов, других документов, которые детализируют правовые нормы части I настоящих Правил, они включаются в настоящие Правила, формируя часть III настоящих Правил – «Изложения и извлечения из нормативных актов, содержащих иные нормы регулирования землепользования и застройки на территории Западного планировочного района Миллеровского городского поселения».

### Статья 4. Открытость и доступность информации

### о землепользовании и застройке.

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

Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Миллеровского городского поселения в сети "Интернет".

### Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение.

 1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с генеральным планом Миллеровского городского поселения, 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 зоне земельные участки, независимо от форм собственности. Исключения составляют следующие объекты недвижимости, на которые не распространяются градостроительные регламенты:

1. состоящие в официальных списках недвижимые памятники истории и культуры (включая территорию памятников) и вновь выявленные объекты, представляющие историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме их содержания, характеристиках реставрации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы зонирования) согласно законодательству об охране и использовании памятников истории и культуры;
2. состоящие в официальных списках памятники природы и охраняемые природные территории, решения по которым принимаются в индивидуальном порядке согласно законодательству об охране природной среды;
3. транспортные и инженерно-технические коммуникации, в том числе железные дороги, автомобильные магистрали, улицы, дороги в границах красных линий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется. Использование территорий существующих и проектируемых автомобильных и железных дорог, а также технических зон инженерных сооружений и других линейных объектов определяется их целевым назначением.

2. На землях особо охраняемых территорий, включающих земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-архитектурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение, а также на землях, подверженных опасным воздействиям техногенного и природного характера, и иных территориях с особым режимом регулирования градостроительной деятельности в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Ростовской области устанавливаются дополнительные требования к землепользованию – дополнительные градостроительные регламенты.

3. Градостроительным регламентом устанавливается для каждой территориальной зоны перечень видов разрешённого использования, связанных с их целевым назначением, и допустимыми параметрами изменения объектов недвижимости.

4. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

1. перечень основных видов разрешенного использования объектов недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;
2. перечень не основных и сопутствующих видов разрешенного использования объектов недвижимости, которые по отношению к основным видам разрешенного использования являются вспомогательными (при отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не считается разрешенным);
3. перечень видов использования объектов недвижимости, которые могут быть разрешены при выполнении определенных условий (условно разрешенные), для которых необходимо получение специальных согласований с проведением общественный слушаний.

5. Градостроительные регламенты в части параметров разрешенного строительного изменения недвижимости могут включать:

1. размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая предельные линейные размеры участков по фронту улиц;
2. параметры размещения зданий и сооружений на участке, включая минимальные отступы зданий и сооружений от красных линий, а также от границ земельных участков, фиксирующие «пятно» застройки, за пределами которого возводить строения запрещено;
3. максимальный процент застройки участка (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);
4. максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек, существующих и которые могут быть построены дополнительно, к площади земельных участков, при этом разрешенная общая площадь строений определяется умножением коэффициента на площадь земельного участка);
5. предельные показатели (минимальные или максимальные) высоты зданий;
6. требования по благоустройству территории;
7. ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости по требованиям охраны памятников истории и культуры, экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям.

6. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом утвержденной градостроительной документации (генерального плана  Миллеровского городского поселения, проектов застройки, проектов зон охраны объектов культурного наследия) и другой, обязательной к исполнению, проектной и нормативной документации.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально, применительно к каждой территориальной зоне, которые должны быть выделены на схеме градостроительного зонирования территории Западного планировочного района Миллеровского городского поселения.

В пределах зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться подзоны с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковым перечнем видов разрешенного использования недвижимости.

Количество видов предельных параметров 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

В настоящие Правила на последующих этапах включается описание определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия. Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

1. сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим зданиям, строениям, сооружениям) планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости;
2. особенностям оформления фасадов вновь создаваемых, реконструируемых зданий в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты, применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, изложение которых включается в настоящие Правила.

8. На картах зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений на последующих этапах включается в настоящие Правила.

9. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах Западного планировочного района Миллеровского городского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

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

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

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Миллеровского городского поселения и Миллеровского района.

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 22 настоящих Правил;
2. 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 администрацию Миллеровского городского поселения, которая в установленном порядке и в установленный срок определяет возможность или невозможность реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется нормативным правовым актом администрации Миллеровского городского поселения. В случае если органами местного самоуправления муниципального образования «Миллеровское городское поселение» заключены соглашения с органами местного самоуправления муниципального образования «Миллеровский район» о передаче полномочий по данному вопросу, указанное уведомление направляется в соответствующий орган, которому переданы соответствующие полномочия, при этом возможность или невозможность реализации намерений заявителя осуществляется в соответствии с правовым актом администрации Миллеровского городского поселения.

**Глава 2. Участники отношений, возникающих по поводу**

**землепользования и застройки.**

**Статья 6. Орган местного самоуправления. Соглашение о передаче полномочий»**

В соответствии с Федеральным законом РФ от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления Миллеровского городского поселения вправе заключить соглашение с органами местного самоуправления Миллеровского района о передаче им осуществления части своих полномочий за счет межбюджетных трансфертов, предоставляемых из бюджета этого поселения в бюджет Миллеровского района в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации.

**Статья 7. Полномочия Администрации Миллеровского городского поселения и Собрания депутатов Миллеровского городского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.**

К полномочиям Администрации Миллеровского городского поселения (далее – Администрации) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) разработка проектов генеральных планов Миллеровского городского поселения, правил землепользования и застройки;

2) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

3) утверждение подготовленной на основе генерального плана Миллеровского городского поселения документации по планировке территории;

4) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования объектов капитального строительства или земельного участка;

5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории Миллеровского городского поселения;

6) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

7) принятие решений о предоставлении земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;

8) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования Миллеровского городского поселения;

9) принятие решений и осуществление резервирования земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах Миллеровского городского поселения для муниципальных нужд;

10) принятие решения о развитии застроенных территорий;

11) осуществление земельного контроля за использованием земель Миллеровского городского поселения.

К полномочиям Собрания депутатов Миллеровского городского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Миллеровского городского поселения;

2) контроль за исполнением органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления Миллеровского городского поселения полномочий по решению вопросов местного значения.

**Статья 8. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки.**

1. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Администрации.

Комиссия формируется на основании постановления Администрации Миллеровского городского поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и регламентом, принимаемом на первом заседании.

2. К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) рассмотрение заявок на предоставление разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;

2) проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

3) подготовка для Администрации Миллеровского городского поселения заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил;

4) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. Персональный состав членов Комиссии устанавливается главой Администрации Миллеровского городского поселения.

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

5. На заседания Комиссии в обязательном порядке приглашаются ответственные представители Администрации Миллеровского района либо иного уполномоченного органа на распоряжение земельными участками государственная собственность, на которые не разграничена. Указанные представители не обладают правом голоса.

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

## Глава 3. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории.

### Статья 9. Общие положения о планировке территории.

 1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ростовской области, настоящими Правилами.

2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков, осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

* проектов планировки без проектов межевания в их составе;
* проектов планировки с проектами межевания в их составе;
* проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
* градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3. Решения о разработке видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются главой администрации городского поселения с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

* 1. проекты планировки без проектов межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:
     1. границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов),
     2. границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
     3. границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;
  2. проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 данного пункта настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

1. границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования,
2. границы зон действия публичных сервитутов,
3. границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,
4. подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;
   1. проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;
   2. градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

4. 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:
     1. 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;
     2. линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;
     3. границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
     4. границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;
     5. 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;
     6. границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;
     7. границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;
     8. границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

### Статья 10. Градостроительные планы земельных участков.

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

Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

2. 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 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. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

3. В градостроительных планах земельных участков:

* + фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;
  + фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;
  + фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;
  + содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;
  + содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;
  + содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;
  + фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

* выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;
* принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;
* принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
* подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
* выдачи разрешений на строительство;
* выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

## Глава 4. Публичные слушания.

**Статья 11. Общие положения о публичных слушаниях.**

 1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации,  Уставом Миллеровского городского поселения, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами городского поселения.

2. Публичные слушания проводятся с целью предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование.

3. Публичные слушания проводятся Комиссией, создаваемой для проведения публичных слушаний в соответствии с нормативным правовым актом органа местного самоуправления (Далее – Комиссия).

### Статья 12. Публичные слушания применительно к рассмотрению

### вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил.

1. Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования Миллеровского городского поселения.

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

* на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;
* на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;
* в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявка на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в администрацию городского поселения. Заявка должна содержать:

* запрос о предоставлении специального согласования;
* схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);
* общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей;
* письменные заключения от:
  1. уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;
  2. уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;
  3. уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия.

По получении заявки, должностные лица уполномоченного органа администрации городского поселения:

* + - подготавливают письменное заключение по предмету запроса (в срок не более трех недель после дня регистрации заявки);
    - в течение трех дней после регистрации заявки запрашивают письменные заключения по предмету запроса.

Основаниями для составления письменных заключений являются:

* соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;
* соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
* не причинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Решение о предоставлении специального согласования принимается главой администрации Миллеровского городского поселения не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии.

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации городского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 10 рабочих дней после их проведения.

Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом непричинения ущерба смежным землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости смежных объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового, должно состояться не позднее 90 дней со дня подачи заявки, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение об отказе в предоставлении специального согласования, или о предоставлении специального согласования может быть обжаловано в суде.

2. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

Заявка на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в Комиссию и должна содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

* необходимы для эффективного использования земельного участка;
* не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами города;
* допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Комиссия организует рассмотрение поступившей заявки на публичных слушаниях, куда приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается главой администрации Миллеровского городского поселения не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии.

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации Миллеровского городского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 10 рабочих дней после их проведения.

Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.

### Статья 13. Публичные слушания по обсуждению документации

### о планировке территории.

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

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит публичным слушаниям.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

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

3. Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

* проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
* обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
* проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
* иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

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

* 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 государственных и муниципальных нужд;
* 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;
* градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;
* техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;
* требованиям в части того, что:
  1. 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);
  2. земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае ненарушения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;
     + 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;
     + иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичного слушания.

Председатель Комиссии в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

* информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;
* дата, время и место проведения публичного слушания, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;
* дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

Дата проведения публичного слушания назначается не позднее десяти дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Публичное слушание должно состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства о его проведении.

6. Во время проведения публичного слушания ведется протокол.

Глава Администрации Миллеровского городского поселения с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний может принять решение о:

* утверждении документации по планировке территории,
* доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии,
* отклонении документации по планировке территории.

7. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

## Глава 5. Положения об изъятии, резервировании земельных участков

## для государственных или муниципальных нужд,

## установлении публичных сервитутов.

### Статья 14. Основания, условия и принципы организации порядка

### изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости

### для реализации государственных, муниципальных нужд.

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ростовской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами городского поселения.

2. Муниципальными нуждами Миллеровского городского поселения, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

* + - 1. необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:
         1. объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
         2. автомобильных дорог общего пользования в границах Миллеровского городского поселения, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения.
      2. необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

3. Решение об изъятии, резервировании объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных в порядке, установленном законодательством.

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

### Статья 15. Условия принятия решений о резервировании земельных

### участков для реализации государственных, муниципальных нужд.

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ростовской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами городского поселения.

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

* документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);
* проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

* 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;
* 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.

4 Принимаемый по основаниям, определенном законодательством, акт о резервировании должен содержать:

* обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;
* подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;
* карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
* перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

5. В соответствии с законодательством, акт о резервировании должен предусматривать:

* срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
* выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования.

### Статья 16. Право ограниченного пользования земельным участком.

1. На земельные участки, находящиеся в пользовании граждан и юридических лиц, может быть установлено ограничение прав пользования (сервитуты).

2. Ограничения прав по использованию и распоряжению земельными участками, территории, в пределах которых они устанавливаются, определяются на основании федеральных законов, законов Ростовской области, ГОСТов, СНиПов и СанПиНов и договорами между сторонами.

3. Ограничения прав (сервитуты), устанавливаются в соответствии с действующим законодательством для нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

4. Если сервитут относится к части земельного участка, то на плане земельного участка показываются границы сферы действия сервитута.

Если сервитут относится ко всему земельному участку, то предоставление плана земельного участка с нанесением непосредственно на план земельного участка сферы действия сервитута не требуется.

5. В случае, когда ограничения прав собственников, пользователей и арендаторов земельного участка не были отражены в ранее выданных документах, удостоверяющих право на землю, а в действительности наличие на территории земельного участка требует установления ограничения прав или такая необходимость появляется с возникновением нового объекта недвижимости, то установленное ограничение прав должно быть зарегистрировано в установленном порядке.

В данном случае регистрация ограничения прав (сервитут) устанавливается за счёт средств юридического или физического лица, в интересах которого устанавливаются данные ограничения.

6. Обременение земельного участка сервитутом может выступать в формах публичного и частного сервитута:

Частный сервитут на территории городского поселения может быть установлен для обеспечения:

* строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации зданий, строений и сооружений;
* строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
* проведения работ по инженерной подготовки территории, работ по защите территорий от затопления и подтопления, устройству подпорных стенок;
* прохода или проезда через земельный участок;
* права использования земельного участка (его части) для прокладки, ремонта и эксплуатации коммунальных или индивидуальных линий электропередачи, линий связи, газопровода и иных коммуникаций;
* права размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
* эксплуатации и ремонта общих стенок в домах блокированной застройки;
* других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

7. Публичный сервитут может быть установлен федеральными законами или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Ростовской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления городского поселения, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

1. прохода или проезда через земельный участок;
2. использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
3. размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
4. проведения дренажных работ на земельном участке;
5. забора воды и водопоя;
6. прогона скота через земельный участок;
7. сенокоса или пастьбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;
8. использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке, замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;
9. временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
10. свободного доступа к прибрежной полосе.

8. Ограничение прав на земельный участок (сервитут) сохраняется в случае перехода прав на земельный участок к другому лицу.

9. Сервитут может быть срочным или постоянным.

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

11. Собственник земельного участка, обременённого частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут за пользование земельным участком, если иное не предусмотрено законом. В случае не достижения соглашения об установлении сервитута спор может быть разрешен в судебном порядке.

12. Ограничения прав подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», и сохраняются при переходе прав на земельный участок к другому лицу. Обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации ограничения прав, является план земельного участка с указанием его кадастрового номера.

13. Частный сервитут может быть установлен и прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

14. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

### Статья 17. Ограничения использования земельных участков,

### связанных с нахождением их в зонах с особым режимом.

1. Ограничения использования земельными участками, территорией, в пределах которых они устанавливаются, определяются на основании федеральных законов, законов Ростовской области, ГОСТов, СНиПов и СанПиНов.

2. Ограничения прав могут быть установлены на основании согласованной и утверждённой в установленном порядке землеустроительной, градостроительной и проектной документации.

3. Ограничения использования земельных участков могут устанавливаться в следующих случаях:

1. в водоохранных зонах и зонах прибрежных защитных полос водных объектов;
2. в санитарно-защитных, технических зонах, в зонах санитарной охраны;
3. в границах особо охраняемых природных территорий;
4. в охранных зонах объектов культурного наследия, в границах территорий историко-культурных комплексов и объектов;
5. в иных случаях, установленных в соответствии с действующим законодательством, для нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

4. В пределах охранной зоны инженерных коммуникаций запрещается без согласования с органом архитектуры и градостроительства и сетедержателем строительство зданий и сооружений, посадка деревьев, кустарников, а также отсыпка или срезка грунта.

5. Размещение всех временных объектов на инженерных коммуникациях, и в их охранных зонах, запрещается без согласования с сетедержателями.

## Глава 6. Строительные изменения недвижимости.

 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 18. Право на строительные изменения недвижимости и основание

### для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.

1. Правом производить строительные изменения недвижимости - осуществлять строительство, реконструкцию, возведение пристройки, 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. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и  пунктом 3 настоящей статьи.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

* не требуется разрешения на строительство,
* требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

* + 1. строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
    2. строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;
    3. строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
    4. строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
    5. изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
    6. иных случаях, если в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Кроме того, не требуется также разрешения на строительство для изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

* + - * выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);
      * планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. 4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

### Статья 19. Подготовка проектной документации.

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

Подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством.

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

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

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

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

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

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

* градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 10 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;
* результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;
* технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;
* иные определенные законодательством документы и материалы.

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

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания.

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

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

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

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

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

7. Технические условия подготавливаются:

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

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

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

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

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

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

8. Требования к проектированию инженерных коммуникаций:

1. в целях разработки и соблюдения единой сети инженерных коммуникаций уполномоченным органом на территории Миллеровского городского поселения согласовываются:

* проекты развития магистральных коммуникаций в целом;
* проекты застройки микрорайонов;
* проекты строительства улиц, площадей, в которых одновременно решаются вопросы присоединения к магистральным сетям и внутреннего их размещения;
* проекты строительства отдельных инженерных объектов или группы объектов промышленного или жилищно-гражданского строительства.

1. размещение надземных и наземных инженерных коммуникаций должно быть согласованно до начала проектирования с уполномоченным органом администрации городского поселения;
2. трасса, выбранная проектной организацией, до разработки рабочих чертежей согласовывается с уполномоченным органом администрации городского поселения.

Состав и порядок работы определяется в соответствии с Положением о межведомственной комиссии.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

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

11. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации, подлежат государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом РФ.

### Статья 20. Порядок размещения инженерных коммуникаций.

1. Подземные инженерные коммуникации на территории населённых пунктов городского поселения следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог под тротуарами.

2. Прокладка новых и переустройство существующих подземных инженерных коммуникаций должна производиться, как правило, до начала или в период реконструкции проездов, площадей и улиц, после чего в течении трёх лет не допускается никакие плановые работы со вскрытием дорожного покрытия (за исключением аварийных работ).

3. Разрешения на прокладку подземных инженерных коммуникаций, проходящих по строящейся или подлежащей реконструкции улице и не реализованные до окончания строительства (реконструкции) аннулируются.

4. Работы по прокладке новых коммуникаций должны производиться беспрепятственно, если они были ранее зарезервированы, но по согласованию с владельцем территории. Ремонт существующих коммуникаций осуществляется беспрепятственно.

В случае, если землепользователь возражает против прокладки ранее запроектированных инженерных коммуникаций, их вынос за границы земельного участка (перепроектирование и строительство, при наличии такой возможности) осуществляется за его счёт.

5. Землепользователь (балансодержатель сети) обязан по требованию сетедержателей, выдающих технические условия, при технической возможности присоединять к своим сетям новых потребителей и решать с ними на договорных условиях возмещение затрат на эксплуатацию и ремонт общих участков сетей.

Не допускается параллельная прокладка одноимённых сетей от одной точки подключения.

6. Владелец обязан обеспечить возможность доступа к инженерным коммуникациям.

### Статья 21. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации

1. Государственная экспертиза проектной документации и государственная экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственными указанным органам государственными (бюджетными или автономными) учреждениями.
2. Предметом государственной экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.
3. Государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:
   1. отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);
   2. жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);
   3. многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;
   4. отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии со [статьей 48.1](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111908;fld=134;dst=139) Градостроительного Кодекса являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами.
   5. отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии со [статьей 48.1](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111908;fld=134;dst=139) Градостроительного Кодекса являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами.
4. Государственная экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства, реконструкции 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 (далее - типовая проектная документация), или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства.
5. Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.
6. Утвержденная проектная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство.

**Статья 22. Разрешение на строительство.**

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

2. В границах Миллеровского городского поселения разрешение на строительство выдается Администрацией Миллеровского городского поселения, при этом см. ст. 7 настоящих Правил.

3. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

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

5. Разрешение на строительство выдается в случае осуществления строительства, реконструкции:

1) объекта капитального строительства на земельном участке, расположенном в границах особой экономической зоны, - федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на управление особыми экономическими зонами;

2) объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с пользованием недрами (за исключением работ, связанных с пользованием участками недр местного значения), - федеральным органом управления государственным фондом недр;

3) объекта использования атомной энергии - уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения;

4) гидротехнических сооружений первого и второго классов, устанавливаемых в соответствии с законодательством о безопасности гидротехнических сооружений, аэропортов или иных объектов авиационной инфраструктуры, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом, объектов обороны и безопасности, объектов космической инфраструктуры, объектов, обеспечивающих статус и защиту Государственной границы Российской Федерации, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, линий связи при пересечении Государственной границы Российской Федерации, на приграничной территории Российской Федерации, объектов, строительство, реконструкцию которых планируется осуществить на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, исключительной экономической зоне Российской Федерации, - уполномоченными федеральными органами исполнительной власти;

5) объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта, - исполнительными органами государственной власти, осуществляющими функции в области охраны объектов культурного наследия в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

6) объекта капитального строительства, строительство, реконструкцию которого планируется осуществлять в границах особо охраняемой природной территории (за исключением лечебно-оздоровительных местностей и курортов), - федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, в ведении которого находится соответствующая особо охраняемая природная территория, если иное не предусмотрено Федеральным законом от 1 декабря 2007 года N 310-ФЗ "Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

6. Разрешение на строительство, за исключением случаев, установленных частью 5 настоящей статьи и другими федеральными законами, выдается:

1) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществлять на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, в том числе линейного объекта - на территории закрытого административно-территориального образования, границы которого не совпадают с границами субъектов Российской Федерации, и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, в том числе линейного объекта, расположенного на территории закрытого административно-территориального образования, границы которого не совпадают с границами субъектов Российской Федерации;

2) органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществлять на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов), и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов);

3) органом местного самоуправления муниципального района в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществить на территориях двух и более поселений или на межселенной территории в границах муниципального района, и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более поселений или на межселенной территории в границах муниципального района.

7. В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 - 6 настоящей статьи федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

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

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

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

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

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

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

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

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

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного Кодекса), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного Кодекса;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Градостроительного Кодекса);

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

7.1. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1, 2 и 5 части 7 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в абзаце первом части 7 настоящей статьи, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

7.2. Документы, указанные в пункте 1 части 7 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.

8. К заявлению, указанному в части 7 настоящей статьи, может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

9. В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 - 6 настоящей статьи федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

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

9.1. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1 и 2 части 9 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в абзаце первом части 9 настоящей статьи, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

9.2. Документы, указанные в пункте 1 части 9 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.

10. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 7 и 9 настоящей статьи документов. Документы, предусмотренные частями 7 и 9 настоящей статьи, могут быть направлены в электронной форме.

11. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченная организация, осуществляющая государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводят проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;

2) проводят 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;

3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

12. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченная организация, осуществляющая государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

13. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченная организация, осуществляющая государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, отказывают в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частями 7 и 9 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции. Неполучение или несвоевременное получение документов, запрошенных в соответствии с частями 7.1 и 9.1 настоящей статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство.

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

15. Выдача разрешения на строительство осуществляется уполномоченными на выдачу разрешения на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, без взимания платы. В течение трех дней со дня выдачи разрешения на строительство указанные органы и уполномоченная организация, осуществляющая государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, направляют копию такого разрешения в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство объектов капитального строительства, указанных в пункте 5.1 статьи 6 Градостроительного Кодекса, или в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство иных объектов капитального строительства.

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

17. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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

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

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

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;

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

18. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, выдавшие разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного Кодекса, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

19. Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такое разрешение выдается в соответствии с частью 12 настоящей статьи. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

20. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, выдавшими разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

21. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется, за исключением случаев, предусмотренных частью 21.1 настоящей статьи.

21.1. Действие разрешения на строительство прекращается на основании решения уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления или уполномоченной организации, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, в случае:

1) принудительного прекращения права собственности и иных прав на земельные участки, в том числе изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

2) отказа от права собственности и иных прав на земельные участки;

3) расторжения договора аренды и иных договоров, на основании которых у граждан и юридических лиц возникли права на земельные участки;

4) прекращения права пользования недрами, если разрешение на строительство выдано на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с пользованием недрами.

21.2. Уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, принимается решение о прекращении действия разрешения на строительство в срок не более чем тридцать рабочих дней со дня прекращения прав на земельный участок или права пользования недрами по основаниям, указанным в части 21.1 настоящей статьи.

21.3. Органы, уполномоченные на предоставление сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставляют сведения о государственной регистрации прекращения прав на земельные участки по основаниям, указанным в пунктах 1 - 3 части 21.1 настоящей статьи, посредством обеспечения доступа органам государственной власти и органам местного самоуправления к информационному ресурсу, содержащему сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

21.4. Уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, принимается также решение о прекращении действия разрешения на строительство в срок, указанный в части 21.2 настоящей статьи, при получении одного из следующих документов:

1) уведомление исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение о прекращении прав на земельный участок;

2) уведомление исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение о прекращении права пользования недрами.

21.5. Физическое или юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок, вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на таком земельном участке в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему правообладателю земельного участка.

21.6. В случае образования земельного участка путем объединения земельных участков, в отношении которых или одного из которых в соответствии с Градостроительным Кодексом выдано разрешение на строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованный земельный участок, вправе осуществлять строительство на таком земельном участке на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство.

21.7. В случае образования земельных участков путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, в отношении которых в соответствии с Градостроительным Кодексом выдано разрешение на строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованные земельные участки, вправе осуществлять строительство на таких земельных участках на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство, с соблюдением требований к размещению объектов капитального строительства, установленных в соответствии с Градостроительным Кодексом и земельным законодательством. В этом случае требуется получение градостроительного плана образованного земельного участка, на котором планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства. Ранее выданный градостроительный план земельного участка, из которого образованы земельные участки путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, утрачивает силу со дня выдачи градостроительного плана на один из образованных земельных участков.

21.8. В случае, если земельные участки были образованы в границах зоны размещения линейного объекта, предусмотренной проектом планировки территории, и если для получения разрешения на строительство линейного объекта была представлена проектная документация, разработанная на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории, сохраняется действие ранее выданного разрешения на строительство такого объекта и внесение изменений в такое разрешение не требуется.

21.9. В случае переоформления лицензии на пользование недрами новый пользователь недр вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с пользованием недрами, в соответствии с ранее выданным разрешением на строительство.

21.10. Лица, указанные в частях 21.5 - 21.7 и 21.9 настоящей статьи, обязаны уведомить в письменной форме о переходе к ним прав на земельные участки, права пользования недрами, об образовании земельного участка уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, с указанием реквизитов:

1) правоустанавливающих документов на такие земельные участки в случае, указанном в части 21.5 настоящей статьи;

2) решения об образовании земельных участков в случаях, предусмотренных частями 21.6 и 21.7 настоящей статьи, если в соответствии с земельным законодательством решение об образовании земельного участка принимает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления;

3) градостроительного плана земельного участка, на котором планируется осуществить строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в случае, предусмотренном частью 21.7 настоящей статьи;

4) решения о предоставлении права пользования недрами и решения о переоформлении лицензии на право пользования недрами в случае, предусмотренном частью 21.9 настоящей статьи.

21.11. Лица, указанные в частях 21.5 - 21.7 и 21.9 настоящей статьи, вправе одновременно с уведомлением о переходе к ним прав на земельные участки, права пользования недрами, об образовании земельного участка представить в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, копии документов, предусмотренных пунктами 1 - 4 части 21.10 настоящей статьи.

21.12. В случае, если документы, предусмотренные пунктами 1 - 4 части 21.10 настоящей статьи, не представлены заявителем, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления обязаны запросить такие документы или сведения, содержащиеся в них, в соответствующих органах государственной власти или органах местного самоуправления.

21.13. В случае, если в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не содержатся сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, копию таких документов в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, обязано представить лицо, указанное в части 21.5 настоящей статьи.

21.14. В срок не более чем десять рабочих дней со дня получения уведомления, указанного в части 21.10 настоящей статьи, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченная организация, осуществляющая государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, принимают решение о внесении изменений в разрешение на строительство.

21.15. Основанием для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство является:

1) отсутствие в уведомлении о переходе прав на земельный участок, права пользования недрами, об образовании земельного участка реквизитов документов, предусмотренных соответственно пунктами 1 - 4 части 21.10 настоящей статьи, или отсутствие правоустанавливающего документа на земельный участок в случае, указанном в части 21.13 настоящей статьи;

2) недостоверность сведений, указанных в уведомлении о переходе прав на земельный участок, права пользования недрами, об образовании земельного участка;

3) несоответствие планируемого размещения объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка в случае, предусмотренном частью 21.7 настоящей статьи.

21.16. В течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о прекращении действия разрешения на строительство или со дня внесения изменений в разрешение на строительство уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, указанные органы или организация уведомляют о таком решении или таких изменениях:

1) федеральный орган исполнительной власти или орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющие государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства, действие разрешения на строительство которого прекращено или в разрешение на строительство которого внесено изменение;

2) орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по месту нахождения земельного участка, действие разрешения на строительство на котором прекращено или в разрешение на строительство на котором внесено изменение;

3) застройщика в случае внесения изменений в разрешение на строительство.

23. Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

### Статья 23. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт.

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

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

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

1. копия разрешения на строительство;
2. проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
3. копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);
4. общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

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

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

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

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

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

* государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 9 настоящей статьи;
* строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 10 настоящей статьи.

9. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 8 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

В границах Миллеровского городского поселения государственный строительный надзор осуществляется:

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

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

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

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

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

С 1 января 2007 года не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

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 РФ.

### Статья 24. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного Кодекса.

3.1. Указанные в пунктах 6 и 9 части 3 настоящей статьи документ и заключение должны содержать информацию о нормативных значениях показателей, включенных в состав требований энергетической эффективности объекта капитального строительства, и о фактических значениях таких показателей, определенных в отношении построенного, реконструированного объекта капитального строительства в результате проведенных исследований, замеров, экспертиз, испытаний, а также иную информацию, на основе которой устанавливается соответствие такого объекта требованиям энергетической эффективности и требованиям его оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов. При строительстве, реконструкции многоквартирного дома заключение органа государственного строительного надзора также должно содержать информацию о классе энергетической эффективности многоквартирного дома, определяемом в соответствии с законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности. (см. текст в предыдущей редакции).

3.2. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1, 2, 3 и 9 части 3 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в части 2 настоящей статьи, 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 указанные документы самостоятельно.

3.3. Документы, указанные в пунктах 1, 4, 5, 6, 7 и 8 части 3 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций. Если документы, указанные в настоящей части, находятся в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, такие документы запрашиваются органом, указанным в части 2 настоящей статьи, в органах и организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

4. Правительством Российской Федерации могут устанавливаться помимо предусмотренных частью 3 настоящей статьи иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

4.1. Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию разрешается требовать только указанные в частях 3 и 4 настоящей статьи документы.

5. Орган или уполномоченная организация, осуществляющая государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, выдавшие разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязаны обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В ходе осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, установленным в разрешении на строительство, градостроительном плане земельного участка или в случае строительства, реконструкции 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 объекта индивидуального жилищного строительства. В случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

6. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1) отсутствие документов, указанных в части 3 настоящей статьи;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

6.1. Неполучение (несвоевременное получение) документов, запрошенных в соответствии с частями 3.2 и 3.3 настоящей статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

7. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в части 6 настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного Кодекса. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, выдавшие разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного Кодекса, или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

8. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

9. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (за исключением линейного объекта) выдается застройщику в случае, если в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, выдавшие разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного 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.

10. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

11. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

11.1. После окончания строительства объекта капитального строительства лицо, осуществляющее строительство, обязано передать застройщику такого объекта результаты инженерных изысканий, проектную документацию, акты освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства, иную документацию, необходимую для эксплуатации такого объекта.

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

13. В течение трех дней со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию орган, выдавший такое разрешение, направляет копию такого разрешения в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в пункте 5.1 статьи 6 Градостроительного Кодекса, или в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на ввод в эксплуатацию иных объектов капитального строительства.

**Статья 25.** **Государственный строительный надзор.**

1. Государственный строительный надзор осуществляется при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного Кодекса либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

2) реконструкции объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного Кодекса.

2. Предметом государственного строительного надзора является проверка:

1) соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

2) наличия разрешения на строительство;

3) выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 Градостроительного Кодекса.

3. Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление федерального государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции всех объектов, указанных в пункте 5.1 статьи 6 Градостроительного Кодекса, если иное не установлено Федеральным законом о введении в действие Градостроительного Кодекса.

3.1. Федеральный государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции объектов обороны может осуществляться иными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление федерального государственного строительного надзора указом Президента Российской Федерации. Государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции объектов в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, на землях особо охраняемых природных территорий может осуществляться иными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора указом Президента Российской Федерации и (или) нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации.

4. Государственный строительный надзор осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными на осуществление регионального государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией иных, кроме указанных в части 3 настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

5. К отношениям, связанным с осуществлением государственного строительного надзора, организацией и проведением проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" с учетом следующих особенностей организации и проведения проверок:

1) проверки проводятся без формирования ежегодного плана проведения плановых проверок;

2) проверки проводятся на основании поступивших в орган государственного строительного надзора:

а) извещения от застройщика (заказчика) или лица, осуществляющего строительство, направленного в соответствии с частями 5 и 6 статьи 52 Градостроительного Кодекса, а также об устранении нарушений, об окончании строительства;

б) обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, включая извещения, направляемые лицами, осуществляющими строительство в соответствии с частью 3 статьи 53 Градостроительного Кодекса, информации от органов государственной власти (должностных лиц органа государственного надзора), органов местного самоуправления, включая извещения, направляемые лицами, осуществляющими строительство в соответствии с частью 3 статьи 53 Градостроительного Кодекса, из средств массовой информации о фактах произошедшей аварии, нарушений технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации при выполнении работ в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в том числе нарушений обязательных требований к применяемым строительным материалам, если такие нарушения создают угрозу причинения вреда жизни, здоровью людей, окружающей среде, безопасности государства, имуществу физических и юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу либо повлекли причинение такого вреда;

3) основанием для проведения проверки помимо основания, указанного в пункте 1 настоящей части, является:

а) программа проверок, разрабатываемая органом государственного строительного надзора;

б) истечение срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем выданного органом государственного строительного надзора предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований;

в) наличие приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) органа государственного строительного надзора о проведении проверки, изданного в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо на основании требования прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

4) выездная проверка по основанию, указанному в подпункте "б" пункта 2 настоящей части, может быть проведена органом государственного строительного надзора незамедлительно с извещением органа прокуратуры в порядке, установленном частью 12 статьи 10 Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля";

5) предварительное уведомление юридического лица, индивидуального предпринимателя о проведении выездной проверки по основанию, указанному в подпункте "б" пункта 2 настоящей части, не требуется;

6) в приказе (распоряжении) органа государственного строительного надзора о назначении проверки, акте проверки дополнительно указываются наименование и место нахождения объекта капитального строительства, в отношении которого соответственно планируется проведение мероприятий по контролю и фактически были проведены указанные мероприятия.

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

7. Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным Кодексом, а также федерального государственного экологического надзора в отношении объектов, строительство, реконструкция которых осуществляются в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, на землях особо охраняемых природных территорий, на искусственных земельных участках, на водных объектах.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

## Глава 7. Положения о внесении изменений в Правила.

### Статья 26. Действие Правил по отношению к генеральному плану

### Миллеровского городского поселения,

### документации по планировке территории.

1. После введения в действие настоящих Правил, ранее утвержденная документация, а также документация по планировке территории действуют в пункте, не противоречащей настоящим Правилам.

2. После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления городского поселения по представлению соответствующих заключений уполномоченного органа администрации городского поселения Комиссии могут принимать решения о:

* подготовке предложений о возможном внесении изменений в утвержденный генеральный план городского поселения с учетом и в развитие настоящих Правил;
* приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в пункте установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;
* подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в пункте уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

### Статья 27. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила.

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее Решение Собрания депутатов Миллеровского городского поселения, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Ростовской 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. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в пункте изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

* не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости,
* приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости,
* препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям Решениями Собрания депутатов Миллеровского городского поселения.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления в лице главы администрации городского поселения, депутатов законодательного собрания, Комиссия по землепользованию и застройке, общественные организации, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 28 настоящих Правил.

### Статья 28. Внесение изменений в Правила.

1. Заявка, содержащая обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке.

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

Заявка регистрируется, и ее копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется Комиссии по землепользованию и застройке. Комиссия в течение 30 дней принимает решение о рассмотрении заявки, либо об отказе в рассмотрении заявки с обоснованием причин и информирует об этом заявителя.

В случае принятия решения о рассмотрении заявки, Комиссия обеспечивает подготовку соответствующего заключения, или проведение публичного слушания в порядке и сроки, определенные статьей 11 настоящих Правил.

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

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации городского поселения, который не позднее 7 дней принимает решение. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава Администрации Миллеровского городского поселения направляет проект соответствующих предложений в Собрание депутатов Миллеровского городского поселения.

2. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов Уставом муниципального образования «Миллеровское городское поселение».

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

## Глава 8. Контроль за использованием земельных участков и

## иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил.

### Статья 29. Изменение одного вида на другой вид разрешенного

### использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами городского поселения.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

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

* собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;
* собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;
* лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
* лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
* лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;
* собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:
  1. многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;
  2. обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);
  3. соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

* + 1. получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;
    2. выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;
    3. получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, от уполномоченного органа администрации городского поселения заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

### Статья 30. Контроль за использованием объектов недвижимости.

Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

# Часть II. Схемы градостроительного зонирования

# и градостроительные регламенты.

## Глава 9. Схема градостроительного зонирования территории

## Западного планировочного района Миллеровского городского поселения.

### Статья 31. Перечень территориальных зон.

На схеме градостроительного зонирования территории Западного планировочного района Миллеровского городского поселения выделено 6 типов (категорий) зон:

* жилые зоны – Ж-1, Ж-2;
* общественно-деловые зоны – ОД-1, ОС-1, ОС-2, ОС-3;
* зоны рекреационного назначения – Р-1, Р-2;
* зона инженерной инфраструктуры – И-1;
* зона транспортной инфраструктуры – Т-1;
* производственно-коммунальные зоны – П-1, П-2, П-3, П-4;
* зоны специального назначения – С-1, С-2.

## Глава 10. Описание зон. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешённого использования объектов недвижимости

## для каждой территориальной зоны.

### Статья 32. Градостроительный регламент зоны жилой застройки первого типа

### (Ж-1).

1. Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков** | **Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** |
| 2.1 | Малоэтажная жилая застройка | индивидуальные жилые дома;  блокированные жилые дома с приусадебными участками;  дома коттеджного типа | хозяйственные постройки, гаражи, открытые места для стоянки автомобилей, строения для домашних животных, содержание которых не требует выпаса, и птицы, сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках (при условии подключения к централизованным сетям водоотведения), надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды, открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой, гаражи для хранения маломерных судов, летние кухни, площадки для сбора мусора |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения | Не устанавливаются |
| 4.3 | Рынки | для временного размещения нестационарных торговых объектов | Не устанавливаются |
| 3.5 | Образование и просвещение | дошкольные образовательные организации | гостевые автостоянки |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | индивидуальные гаражи | Не устанавливаются |
| 12.0 | Общее пользование территории | парки, скверы | Не устанавливаются |
| линейные объекты: автомобильные дороги, велосипедные дорожки | Не устанавливаются |
| автобусные остановочные павильоны | Не устанавливаются |
| зеленые насаждения, многолетние насаждения | Не устанавливаются |
| малые архитектурные формы | Не устанавливаются |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | базовые станции сотовой связи | Не устанавливаются |
| линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, линии уличного освещения | Не устанавливаются |
| для строительства и эксплуатации объектов водопроводно-канализационного хозяйства | Не устанавливаются |

2. Перечень условно разрешённых видов использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Наименование условно разрешённого вида использования земельных участков** | **Наименование условно разрешённого вида использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида использования объектов капитального строительства** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | гостевые автостоянки,  площадки для сбора мусора |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т. п.);  пошивочные ателье и мастерские, парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты;  общественные туалеты | гостевые автостоянки |
| 4.3 | Рынки | временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения | гостевые автостоянки,  площадки для сбора мусора |
| 4.4 | Магазины | магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 100м2 | гостевые автостоянки |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | гостиницы; | хозяйственные постройки гостиниц, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, автостоянки для проживающих в гостинице, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | автомойки мощностью не более двух постов | хозяйственные постройки, площадки для сбора мусора |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | объекты гражданской обороны | гостевые автостоянки,  площадки для сбора мусора |
| 12.0 | Общее пользование территории | мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки;  зелёные насаждения | Не устанавливаются |

Для указанной зоны Ж-1 установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства | |
| --- | --- |
| Предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков | |
| максимальная | не ограничено |
| минимальная | не ограничено |
| Площадь земельного участка | |
| максимальная | 1500м2  для индивидуального жилищного строительства.  Для остальных видов – не ограничено |
| минимальная | 200м2 для индивидуального жилищного строительства.  15 кв.м.-для индивидуальных гаражей  Для остальных видов – не ограничено |
| Количество этажей | |
| максимальное | до 3 этажей, включая все надземные и подземные этажи, в том числе технический, мансардный, цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2м |
| минимальное | не ограничено |
| Высота зданий, сооружений | |
| максимальная | 12м. Высота здания ограничивается количеством этажей (включаются все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2м), для блокированных 3 этажа. За исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия |
| минимальная | не ограничено |
| Процент застройки | |
| максимальный | 1. В условиях вновь застраиваемых территорий (отношение площади земельного участка, которая может быть занята объектами индивидуального жилищного строительства и хозяйственными постройками, ко всей площади земельного участка) не может превышать 50%. 2. В условиях реконструкции сложившейся застройки (отношение площади земельного участка, которая может быть занята объектами индивидуального жилищного строительства и хозяйственными постройками, ко всей площади земельного участка) при отсутствии централизованного канализования не может превышать 60%, а при наличии централизованного канализования не может превышать 70%. 3. Для остальных видов – не ограничено |
| минимальный | не ограничено |
| **Минимальный отступ от границы земельного участка** | от жилого дома - 3м, от постройки для содержания скота и птицы - 4м, от других построек (сарая, бани, гаража, навеса и др.) - 1м (при условии соблюдения противопожарных разрывов), от стволов высокорослых деревьев - 4м, от стволов среднерослых, деревьев - 2м, от кустарника - 1м.  В условиях реконструкции сложившейся застройки от жилого дома 1м  Для остальных видов – не ограничено. |
| Иные показатели | |
| максимальная высота оград вдоль улиц | 2м |
| максимальная высота оград между соседними участками | 2м (разрешены только сетчатые или решетчатые ограждения) |
| отступ застройки от красной линии улицы | От красной линии улиц не менее чем на 5м, от красной линии проездов не менее чем на 3м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии улиц. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее 5м |

Статья 33. Градостроительный регламент зоны жилой застройки второго типа (Ж-2)

1. Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков** | **Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | Многоквартирные жилые дома;  Жилые дома для малосемейных гостиничного типа;  Общежития | дворы общего пользования, площадки для индивидуальных занятий физкультурой и спортом, хозяйственные площадки, гостевые автостоянки, встроенные гаражи, микрорайонные (квартальные) клубы |
| 3.5 | Образование и просвещение | дошкольные образовательные организации | Не устанавливаются |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения | Не устанавливаются |
| для эксплуатации многоквартирного жилого дома | Не устанавливаются |
| 4.3 | Рынки | для временного размещения нестационарных торговых объектов | Не устанавливаются |
| 6.9 | Склады | складские здания | Не устанавливаются |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | индивидуальные гаражи | Не устанавливаются |
| 4.2 | Торговые центры (Торгово-развлекательные комплексы | торгово-развлекательные центры, торгово-развлекательные комплексы | Не устанавливаются |
| 12.0 | Общее пользование территории | парки, скверы | Не устанавливаются |
| автобусные остановочные павильоны | Не устанавливаются |
| зеленые насаждения, многолетние насаждения | Не устанавливаются |
| малые архитектурные формы | Не устанавливаются |
| линейные объекты: автомобильные дороги, велосипедные дорожки | Не устанавливаются |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | базовые станции сотовой связи | Не устанавливаются |
| линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, линии уличного освещения | Не устанавливаются |
| для строительства и эксплуатации объектов водопроводно-канализационного хозяйства | Не устанавливаются |

2. Перечень условно разрешённых видов использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Наименование условно разрешённого вида использования земельных участков** | **Наименование условно разрешённого вида использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида использования объектов капитального строительства** |
| 2.4 | Передвижное жилье | Дома маневренного фонда, дома и жилые помещения для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами | Не устанавливаются |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей, центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., фотосалоны, пункты обмена валюты | гостевые автостоянки |
| бани, сауны общего пользования, фитнес-клубы | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки,  сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города | гостевые автостоянки, гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| приёмные пункты вторичного сырья | гостевые автостоянки, складские постройки,  площадки для сбора мусора |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | Не устанавливаются |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении, дома сестринского ухода, специальные дома системы социального обслуживания населения | Не устанавливаются |
| Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| Молочные кухни и раздаточные пункты молочных кухонь | хозяйственные постройки молочных кухонь, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т. п.), пошивочные ателье и мастерские, прачечные и химчистки;  парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты | гостевые автостоянки |
| службы доставки питания по заказу | гаражи для служебного транспорта, хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| общественные туалеты |  |
| 3.4 | Здравоохранение | Амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни;  медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты | хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| 3.5 | Образование и просвещение | Общеобразовательные учреждения;  Дошкольные образовательные учреждения;  Специальные и специализированные образовательные учреждения | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, школьные сады, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| 3.6 | Культурное развитие | Клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодёжи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, информационные, компьютерные (неигровые) центры, справочные бюро, архивы, библиотеки | гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, площадки для сбора мусора |
| 3.7 | Религиозное использование | Здания и сооружения культовых учреждений | хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, здания для собрания прихожан, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| 3.8 | Общественное управление | Здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура | гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание | Ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки,  строения для содержания животных, гаражи для служебного транспорта вместимостью не более двух боксов, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| 4.1 | Деловое управление | Офисы, отделения банков | гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, в т.ч. встроенные в здания, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| 4.3 | Рынки | временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения | гостевые автостоянки,  площадки для сбора мусора |
| 4.4 | Магазины | магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 200м2;  магазины торговой площадью 200 м2 и более | гостевые автостоянки |
| 4.6 | Общественное питание | предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения | гостевые автостоянки, летние площадки предприятий общественного питания |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | гостиницы | хозяйственные постройки гостиниц, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, автостоянки для проживающих в гостинице, гостевые автостоянки |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках при условии соблюдения норм СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 | здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| 5.1 | Спорт | физкультурно-спортивные комплексы без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования, микрорайонные (квартальные) спортивно-оздоровительные центры | гостевые автостоянки, раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, площадки для сбора мусора |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны | гостевые автостоянки, учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки резервных автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора |
| объекты гражданской обороны | Не устанавливаются |
| 12.0 | Общее пользование территории | мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки;  зелёные насаждения | Не устанавливаются |

Для рассматриваемой зоны установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства | |
| --- | --- |
| Предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков | | |
| максимальная | не ограничено | |
| минимальная | не ограничено | |
| Площадь земельного участка | |
| максимальная | 10га для застройки без приквартирных земельных участков и 20га – с приквартирными земельными участками (укрупненные показатели в расчете на 1000 человек)  Для остальных видов – не ограничено |
| минимальная | для многоквартирного жилого дома с количеством этажей от 2 до 5 – 1000 м2  15 кв.м.-для индивидуальных гаражей  Для остальных видов – не ограничено |
| Количество этажей | |
| максимальное | до 5 этажей, включая мансардный, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия – для среднеэтажной жилой застройки |
| минимальное | 1 этаж |
| Высота зданий, сооружений | |
| максимальная | для жилых зданий количество надземных этажей - до трех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 11,6 м; до конька скатной кровли - не более 16 м.  для жилых зданий количество надземных этажей - 4-5; с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил; высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 21 м; до конька скатной кровли - не более 23,5 м |
| минимальная | Не ограничено |
| Процент застройки | |
| максимальный | 40% от площади земельного участка |
| минимальный | 20% от площади земельного участка |
| Коэффициент озеленения | Не менее 10% от площади земельного участка |
| **Минимальный отступ от границ земельного участка** | до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м; |
| Иные показатели | |
| устройство ограждений между участками многоквартирных домов | не допускается |
| максимальная высота ограждений нежилых зданий и сооружений | 1,8 м |

**Статья 34. Градостроительный регламент зоны общественно-деловой застройки**

**(ОД-1).**

1. Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков** | **Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения | Не устанавливаются |
| базовые станции сотовой связи | Не устанавливаются |
| линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, линии уличного освещения | Не устанавливаются |
| для строительства и эксплуатации объектов водопроводно-канализационного хозяйства | Не устанавливаются |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т. п.),  пошивочные ателье и мастерские,  парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| прачечные и химчистки, в т.ч. прачечные самообслуживания | хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного, площадки для сбора мусора |
| салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей,  центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., фотосалоны,  пункты обмена валюты  аптеки, аптечные пункты | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| службы доставки питания по заказу | гаражи для служебного транспорта, хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| общественные туалеты |  |
| 3.6 | Культурное развитие | Выставочные и торгово-выставочные залы и комплексы торговой и (или) выставочной площадью более 2000 м2 | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| 4.2 | Торговые центры (Торгово-развлекательные центры) | гипермаркеты и торговые центры общей торговой площадью не менее 5000 кв.м. | гостевые автостоянки, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| 4.3 | Рынки | рынки продовольственных и непродовольственных товаров площадью не менее 1500 кв.м., площадки для торговли «с колёс» | хозяйственные постройки, гостевые автостоянки,  помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| 4.4 | Магазины | магазины продовольственные и промтоварные | гостевые автостоянки, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| универсальные магазины (смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами) | Не устанавливаются |
| специализированные промтоварные магазины, мебельные и автомобильные салоны | Не устанавливаются |
| 4.6 | Общественное питание | предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | гостиницы | хозяйственные постройки гостиниц, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, крытые автостоянки для проживающих в гостинице из расчета не более одного машиноместа на один номер, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| 4.8 | Развлечения | ночные клубы, залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки, развлекательные комплексы, помещения для игр в боулинг, бильярд, активных детских игр | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках вместимостью не менее 50 машиномест | здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| индивидуальные гаражи | Не устанавливаются |
| 7.0 | Транспорт | диспетчерские пункты и иные сооружения для организации движения общественного транспорта | Не устанавливаются |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | объекты гражданской обороны | Не устанавливаются |
| здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, площадки для сбора мусора |
| 4.3 | Рынки | для временного размещения нестационарных торговых объектов | Не устанавливаются |
| 3.5 | Образование и просвещение | дошкольные образовательные организации | гостевые автостоянки |
| дошкольные образовательные учреждения | гостевые автостоянки |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения | Не устанавливаются |
| 7.4 | Воздушный транспорт | для размещения вспомогательного местного диспетчерского пункта (управление воздушным движением) | Не устанавливаются |
| метеорологические радиолокаторы | Не устанавливаются |
| 6.9 | Склады | складские здания | Не устанавливаются |
| 12.0 | Общее пользование территории | парки, скверы | Не устанавливаются |
| автобусные остановочные павильоны | Не устанавливаются |
| зеленые насаждения, многолетние насаждения | Не устанавливаются |
| малые архитектурные формы | Не устанавливаются |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | линейные объекты: автомобильные дороги, велосипедные дорожки | Не устанавливаются |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ОД-1 не устанавливаются.

3. Для зоны общественно-деловой застройки установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства | |
| --- | --- |
| Предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков | |
| максимальная | не ограничено |
| минимальная | не ограничено |
| Площадь земельного участка | |
| максимальная | Не ограничено |
| минимальная | 300 м2  15 кв.м.-для индивидуальных гаражей |
| Количество этажей | |
| максимальное | 5 |
| минимальное | 1 этаж |
| Высота зданий | |
| максимальная | 20 м |
| минимальная | 7 м |
| Процент застройки | |
| максимальный | 60% |
| минимальный | Не ограничено |
| **Минимальный отступ от границы земельного участка** | Не ограничено |
| Иные показатели | |
| устройство ограждений земельных участков | допускается только для земельных участков культовых учреждений, учреждений образования, здравоохранения, отдельно стоящих зданий банков, научно-исследовательских учреждений, зданий для размещения органов правопорядка, физкультурно-спортивных комплексов, мемориальных комплексов, рынков |
| максимальная высота ограждений земельных участков | 1,8 м (при условии соблюдения просматриваемости с высоты более 0,5 м.) |
| Максимальный процент озеленения | не менее 15% территории |
| Минимальный процент озеленения | Не ограничено |
| Максимальный процент озеленения | не менее 15% территории |
| площадь территории предназначенная для организации проездов и хранения транспортных средств | не более 15% от площади земельного участка. |

**Статья 35. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социальной сферы (ОС-1) ,(ОС-2)**

1. Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков** | **Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения  объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | Не устанавливаются |
| базовые станции сотовой связи | Не устанавливаются |
| линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, линии уличного освещения | Не устанавливаются |
| для строительства и эксплуатации объектов водопроводно-канализационного хозяйства | Не устанавливаются |
| 3.2 | Социальное обслуживание | объекты социального обеспечения населения | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для занятий физкультурой и спортом, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | общественные туалеты | Не устанавливаются |
| 3.4 | Здравоохранение | учреждения здравоохранения (независимо от форм собственности и административной подчинённости) | хозяйственные постройки, сады, площадки для групповых занятий физкультурой, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, общежития и гостиницы для пациентов дневных стационаров и лиц, сопровождающих пациентов, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны, площадки для сбора мусора |
| 3.5 | Образование и просвещение | общеобразовательные учреждения дошкольные учреждения (независимо от форм собственности и административной подчинённости), в т.ч. специальные и специализированные учреждения образования, учреждения для внешкольных занятий, культуры, досуга | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, сады, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| учреждения высшего, среднего специального и начального профессионального образования (независимо от форм собственности и административной подчинённости) | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, плавательные бассейны, сады, лабораторные и учебно-лабораторные корпуса, студенческие профилактории, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| дошкольные образовательные организации | Не устанавливаются |
| 3.6 | Культурное развитие | театры, концертные залы, музеи, библиотеки | гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки,  здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| 3.7 | Религиозное использование | Здания и сооружения культовых учреждений | хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, здания для собрания прихожан, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| 5.1 | Спорт | объекты физкультуры и спорта (независимо от форм собственности и административной подчинённости) | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, детские спортивные школы, секции, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, автостоянки под плоскостными спортивными сооружениями, находящиеся ниже планировочной отметки земли, предприятия торговли и общественного питания под плоскостными спортивными сооружениями, находящиеся ниже планировочной отметки земли, площадки для сбора мусора |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | объекты гражданской обороны | Не устанавливаются |
| 12.0 | Общее пользование территории | мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки  зелёные насаждения | Не устанавливаются |
| мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки | сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны, зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |
| парки, скверы | Не устанавливаются |
| автобусные остановочные павильоны | Не устанавливаются |
| зеленые насаждения, многолетние насаждения | Не устанавливаются |
| малые архитектурные формы | Не устанавливаются |
| 4.3 | Рынки | для временного размещения нестационарных торговых объектов | Не устанавливаются |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения | Не устанавливаются |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | линейные объекты: автомобильные дороги, велосипедные дорожки | Не устанавливаются |
| индивидуальные гаражи | Не устанавливаются |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ОС-1 и ОС-2 не устанавливаются.

**Статья 36. Градостроительный регламент зоны предназначенной для занятий физической**

**культуры и спортом (ОС-3)**

1. Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков** | **Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** |
| 5.1 | Спорт | специализированные, многофункциональные (универсальные) спортивные, спортивно-демонстрационные, спортивно-зрелищные, универсальные корпуса, крытые стадионы, стадионы | здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных соревнований, автостоянки под плоскостными спортивными сооружениями, находящиеся ниже планировочной отметки земли, предприятия торговли и общественного питания под плоскостными спортивными сооружениями, находящиеся ниже планировочной отметки земли, гостевые автостоянки, гостиницы и общежития для участников и гостей соревнований |
| конноспортивные манежи, сооружения (в т.ч. плоскостные) для проведения конноспортивных соревнований |
| крытые и закрытые теннисные корты |
| сауны общего пользования, фитнес-клубы |
| прочие плоскостные спортивные сооружения |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | индивидуальные гаражи | Не устанавливаются |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ОС-3 не устанавливаются.

Для рассматриваемых зон ОС-1, ОС-2, ОС-3установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства | |
| --- | --- |
| Предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков | |
| максимальная | не ограничено |
| минимальная | не ограничено |
| Площадь земельного участка | |
| максимальная | Не ограничено. |
| минимальная | 300 м2  15 кв.м.- для индивидуальных гаражей |
| Количество этажей | |
| максимальное | 5 |
| минимальное | 1 этаж |
| Высота зданий, сооружений | |
| максимальная | Не ограничено |
| минимальная | Не ограничено |
| Процент застройки | |
| максимальный | 55% |
| минимальный | Не ограничено |
| **Минимальный отступ от границы земельного участка** | Не ограничено |
| Иные показатели | |
| максимальная высота ограждений земельных участков | в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования |
| коэффициент озеленения | не менее 15% от площади земельного участка |
| площадь территории предназначенная для организации проездов и хранения транспортных средств | не менее 30% от площади земельного участка. |
|  |  |

**Статья 37. Градостроительный регламент производственно-коммунальной зоны первого типа (П-1)**

1. Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков** | **Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города | гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| производственные базы аварийно-диспетчерских служб и предприятий по обслуживанию жилого фонда | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, склады, гаражи служебного транспорта, площадки для сбора мусора |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения | сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения |
| базовые станции сотовой связи | Не устанавливаются |
| линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, линии уличного освещения | Не устанавливаются |
| для строительства и эксплуатации объектов водопроводно-канализационного хозяйства | Не устанавливаются |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | прачечные и химчистки, в т.ч. прачечные самообслуживания  общественные туалеты | хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| 3.4 | Здравоохранение | станции скорой медицинской помощи | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| 3.6 | Культурное развитие | выставочные и торгово-выставочные залы и комплексы | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | научно-исследовательские учреждения с опытно-производственной базой с санитарно-защитной зоной не более 50м. | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| 4.3 | Рынки | рынки продовольственных и непродовольственных товаров, площадки для торговли «с колёс» | хозяйственные постройки, помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения |
| для временного размещения нестационарных торговых объектов |  |
| 4.4 | Магазины | магазины | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| специализированные мебельные магазины, автосалоны |  |
| 4.6 | Общественное питание | предприятия общественного питания | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | гостиницы, мотели | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| 4.8 | Развлечения | танцевальные залы, ночные клубы, дискотеки | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | автостоянки, гаражи |  |
| автозаправочные станции |  |
| станции и пункты техобслуживания автомобилей | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| автомойки | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| линейные объекты: автомобильные дороги, велосипедные дорожки |  |
| индивидуальные гаражи |  |
| 6.0 | Производственная деятельность | объекты капитального строительства и виды использования земельных участков, отнесённые действующими санитарными нормами к объектам V класса вредности с санитарно-защитной зоной не более 50 м. | административно-бытовые здания, конструкторские бюро, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешённого использования, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, в том числе и производственных отходов |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны | учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки резервных автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора |
| объекты гражданской обороны | Не устанавливаются |
| 12.0 | Общее пользование территории | зелёные насаждения | Не устанавливаются |
| парки, скверы | Не устанавливаются |
| автобусные остановочные павильоны | Не устанавливаются |
| многолетние насаждения | Не устанавливаются |
| малые архитектурные формы | Не устанавливаются |
| внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, площадки благоустройства и озеленения | Не устанавливаются |
| 7.4 | Воздушный транспорт | для размещения вспомогательного местного диспетчерского пункта (управление воздушным движением) | Не устанавливаются |
| метеорологические радиолокаторы | Не устанавливаются |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны П-1 не устанавливаются.

Статья 38. Градостроительный регламент производственно-коммунальной зоны второго типа (П-2)

1. Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков** | **Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города | гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| производственные базы аварийно-диспетчерских служб и предприятий по обслуживанию жилого фонда | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, склады, гаражи служебного транспорта, площадки для сбора мусора |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения | сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения |
| базовые станции сотовой связи | Не устанавливаются |
| линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, линии уличного освещения | Не устанавливаются |
| для строительства и эксплуатации объектов водопроводно-канализационного хозяйства | Не устанавливаются |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | прачечные и химчистки, в т.ч. прачечные самообслуживания; банно-прачечные комбинаты  общественные туалеты | хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| 3.4 | Здравоохранение | станции скорой медицинской помощи | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| 3.6 | Культурное развитие | выставочные и торгово-выставочные залы и комплексы | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | научно-исследовательские учреждения с опытно-производственной базой с санитарно-защитной зоной не более 100м. | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание | ветлечебницы с содержанием животных, виварии, питомники, кинологические центры, пункты передержки животных | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| 4.3 | Рынки | рынки продовольственных и непродовольственных товаров, площадки для торговли «с колёс» | хозяйственные постройки, помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения |
| для временного размещения нестационарных торговых объектов | Не устанавливаются |
| 4.4 | Магазины | специализированные мебельные магазины, автосалоны | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| 4.6 | Общественное питание | предприятия общественного питания | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | гостиницы, мотели | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| 4.8 | Развлечения | танцевальные залы, ночные клубы, дискотеки | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | автостоянки и гаражи | Не устанавливаются |
| автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом | Не устанавливаются |
| станции и пункты техобслуживания автомобилей | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| мойки автомобилей с количеством постов от2 до 5 | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| линейные объекты: автомобильные дороги, велосипедные дорожки | Не устанавливаются |
| индивидуальные гаражи | Не устанавливаются |
| 5.1 | Спорт | физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа со стационарными трибунами вместимостью до 500 мест | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| 6.0 | Производственная деятельность | объекты капитального строительства и виды использования земельных участков, отнесённые действующими санитарными нормами к объектам IV-V класса вредности с санитарно-защитной зоной не более 50-100 м. | административно-бытовые здания, конструкторские бюро, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешённого использования, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, в том числе и производственных отходов |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны | учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки резервных автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора |
| объекты гражданской обороны | Не устанавливаются |
| 12.0 | Общее пользование территории | зелёные насаждения | Не устанавливаются |
| парки, скверы | Не устанавливаются |
| автобусные остановочные павильоны | Не устанавливаются |
| многолетние насаждения | Не устанавливаются |
| малые архитектурные формы | Не устанавливаются |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, площадки благоустройства и озеленения | Не устанавливаются |
| 7.4 | Воздушный транспорт | для размещения вспомогательного местного диспетчерского пункта (управление воздушным движением) | Не устанавливаются |
| метеорологические радиолокаторы | Не устанавливаются |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны П-2 не устанавливаются.

Статья 39. Градостроительный регламент производственно-коммунальной зоны второго типа (П-3).

1. Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков** | **Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города | гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| производственные базы аварийно-диспетчерских служб и предприятий по обслуживанию жилого фонда | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, склады, гаражи служебного транспорта, площадки для сбора мусора |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения | сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения |
| базовые станции сотовой связи | Не устанавливаются |
| линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, линии уличного освещения | Не устанавливаются |
| для строительства и эксплуатации объектов водопроводно-канализационного хозяйства | Не устанавливаются |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | прачечные и химчистки, в т.ч. прачечные самообслуживания; банно-прачечные комбинаты  общественные туалеты | хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| 3.4 | Здравоохранение | станции скорой медицинской помощи | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| 3.6 | Культурное развитие | выставочные и торгово-выставочные залы и комплексы | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | научно-исследовательские учреждения с опытно-производственной базой с санитарно-защитной зоной не более 300м. | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание | ветлечебницы с содержанием животных, виварии, питомники, кинологические центры, пункты передержки животных | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| 4.3 | Рынки | рынки продовольственных и непродовольственных товаров, площадки для торговли «с колёс» | хозяйственные постройки, помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения |
| для временного размещения нестационарных торговых объектов |  |
| 4.4 | Магазины | магазины  специализированные мебельные магазины, автосалоны | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| 4.6 | Общественное питание | предприятия общественного питания | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| 4.8 | Развлечения | танцевальные залы, ночные клубы, дискотеки | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | автостоянки и гаражи |  |
| автозаправочные станции |  |
| станции и пункты техобслуживания автомобилей | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| автомойки | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| линейные объекты: автомобильные дороги, велосипедные дорожки | Не устанавливаются |
| индивидуальные гаражи | Не устанавливаются |
| 6.0 | Производственная деятельность | объекты капитального строительства и виды использования земельных участков, отнесённые действующими санитарными нормами к объектам III-IV класса вредности с санитарно-защитной зоной не более 100-300 м. | административно-бытовые здания, конструкторские бюро, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешённого использования, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, в том числе и производственных отходов |
| 6.10 | Обеспечение космической деятельности | аэродром экспериментальной авиации | вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешённого использования |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны | учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки резервных автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора |
| объекты гражданской обороны | Не устанавливаются |
| 12.0 | Общее пользование территории | зелёные насаждения | Не устанавливаются |
| парки, скверы | Не устанавливаются |
| автобусные остановочные павильоны | Не устанавливаются |
| многолетние насаждения | Не устанавливаются |
| малые архитектурные формы | Не устанавливаются |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, площадки благоустройства и озеленения | Не устанавливаются |
| 7.4 | Воздушный транспорт | для размещения вспомогательного местного диспетчерского пункта (управление воздушным движением) | Не устанавливаются |
| метеорологические радиолокаторы | Не устанавливаются |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны П-3 не устанавливаются.

Статья 40. Градостроительный регламент производственно-коммунальной зоны второго типа (П-4).

1. Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков** | **Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города | гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| производственные базы аварийно-диспетчерских служб и предприятий по обслуживанию жилого фонда | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, склады, гаражи служебного транспорта, площадки для сбора мусора |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения | сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения |
| базовые станции сотовой связи | Не устанавливаются |
| линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, линии уличного освещения | Не устанавливаются |
| для строительства и эксплуатации объектов водопроводно-канализационного хозяйства | Не устанавливаются |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | прачечные и химчистки, в т.ч. прачечные самообслуживания; банно-прачечные комбинаты  общественные туалеты | хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| 3.4 | Здравоохранение | станции скорой медицинской помощи | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| 3.6 | Культурное развитие | выставочные и торгово-выставочные залы и комплексы | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | научно-исследовательские учреждения с опытно-производственной базой с санитарно-защитной зоной не более 300м. | гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание | ветлечебницы с содержанием животных, виварии, питомники, кинологические центры, пункты передержки животных | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| 4.3 | Рынки | рынки продовольственных и непродовольственных товаров, площадки для торговли «с колёс» | хозяйственные постройки, помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения |
| для временного размещения нестационарных торговых объектов |  |
| 4.4 | Магазины | магазины  специализированные мебельные магазины, автосалоны | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| 4.6 | Общественное питание | предприятия общественного питания | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| 4.8 | Развлечения | танцевальные залы, ночные клубы, дискотеки | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | автостоянки, гаражи |  |
| автозаправочные станции |  |
| станции и пункты техобслуживания автомобилей | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| автомойки | гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| линейные объекты: автомобильные дороги, велосипедные дорожки | Не устанавливаются |
| индивидуальные гаражи | Не устанавливаются |
| 6.0 | Производственная деятельность | объекты капитального строительства и виды использования земельных участков, отнесённые действующими санитарными нормами к объектам II-III класса вредности с санитарно-защитной зоной не более 300-500 м. | административно-бытовые здания, конструкторские бюро, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешённого использования, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, в том числе и производственных отходов |
| 6.10 | Обеспечение космической деятельности | аэродром экспериментальной авиации | вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешённого использования |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны | учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки резервных автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора |
| объекты гражданской обороны | Не устанавливаются |
| 12.0 | Общее пользование территории | зелёные насаждения | Не устанавливаются |
| парки, скверы | Не устанавливаются |
| автобусные остановочные павильоны | Не устанавливаются |
| многолетние насаждения | Не устанавливаются |
| малые архитектурные формы | Не устанавливаются |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, площадки благоустройства и озеленения | Не устанавливаются |
| 7.4 | Воздушный транспорт | для размещения вспомогательного местного диспетчерского пункта (управление воздушным движением) | Не устанавливаются |
| метеорологические радиолокаторы | Не устанавливаются |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны П-4 не устанавливаются.

| Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства П-1, П-2, П-3, П-4 | |
| --- | --- |
| Предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков | |
| максимальная | не ограничено |
| минимальная | не ограничено |
|  |  |
| **Площадь земельного участка** |  |
| максимальная | не нормируется |
| минимальная | 300 м2  15 м2 – для индивидуальных гаражей |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 5 |
| минимальное | 1 |
| **Процент застройки:** |  |
| максимальный: | 60% от площади земельного участка |
| минимальный: | не нормируется |
| **Минимальный отступ от границы земельного участка** | не ограничено |
| максимальная высота ограждений земельных участков | 2 м. |
| протяжённость здания по фасаду | не нормируется |
| Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий | 2 м. |
| Коэффициент озеленения | не менее 20% от площади земельного участка |
| минимальный процент озеленения | не нормируется |
| Площадь территории предназначенная для организации проездов и хранения транспортных средств | 20% от площади земельного участка. |

Статья 41. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры (Т-1)

1. Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков** | **Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения | Не устанавливаются |
| объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | Не устанавливаются |
| базовые станции сотовой связи | Не устанавливаются |
| линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, линии уличного освещения | Не устанавливаются |
| для строительства и эксплуатации объектов водопроводно-канализационного хозяйства | Не устанавливаются |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | общественные туалеты |  |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией городского и пригородного общественного транспорта | административно-бытовые здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, складские помещения, гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, автозаправочные станции, сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (в том числе - индивидуальные гаражи, гаражные сооружения); иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта. |
| линейные объекты: автомобильные дороги, велосипедные дорожки | Не устанавливаются |
| гаражи, автостоянки | Не устанавливаются |
| 5.1 | Спорт | автодромы | Не устанавливаются |
| 7.0 | Транспорт | коммуникации железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта; | административно-бытовые здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, складские помещения, гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, автозаправочные станции, сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (в том числе - индивидуальные гаражи, гаражные сооружения); иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта. |
| диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации движения | Не устанавливаются |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | объекты гражданской обороны | Не устанавливаются |
| 4.3 | Рынки | для временного размещения нестационарных торговых объектов | Не устанавливаются |
| 12.0 | Общее пользование территории | пешеходные дорожки, площадки для сбора мусора | Не устанавливаются |
| автобусные остановочные павильоны | Не устанавливаются |
| многолетние насаждения | Не устанавливаются |
| малые архитектурные формы | Не устанавливаются |
| зелёные насаждения | Не устанавливаются |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Т-1 не устанавливаются.

| Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков | | | | |
| максимальная | | | не ограничено | |
| минимальная | | | не ограничено | |
| Площадь земельного участка | | | |
| максимальная | | | Не ограничено. |
| минимальная | | | Не ограничено  15 кв.м.-для индивидуальных гаражей |
| Количество этажей | | | |
| максимальное | | | 5 |
| минимальное | | | 1 этаж |
| Высота зданий, сооружений | | | |
| максимальная | | | Не ограничено |
| минимальная | | | Не ограничено |
| Процент застройки | | | |
| максимальный | | | 55% |
| минимальный | | | Не ограничено |
| **Минимальный отступ от границы земельного участка** | | | Не ограничено |
| **Иные показатели:** |  | |
| максимальная высота ограждений земельных участков | Не ограничено | |
| протяжённость здания по фасаду | не ограничено | |
| Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий | 2 м. | |
| Коэффициент озеленения | не менее 10% от площади земельного участка | |
| минимальный процент озеленения | не ограничено | |
| Площадь территории, предназначенная для организации проездов и хранения транспортных средств | не менее 35% от площади земельного участка. | |

**Статья 42. Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры**

**(И-1).**

1. Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков** | **Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | здания и сооружения, обеспечивающие функционирование систем инженерного обеспечения города (водоснабжение, водоотведение, энергоснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, топливоснабжение, теле- и радиовещание, связь) | административно-бытовые здания, конструкторские бюро, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешённого использования, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения | Не устанавливаются |
| аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города | гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | Не устанавливаются |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | объекты гражданской обороны | Не устанавливаются |
| 12.0 | Общее пользование территории | зелёные насаждения | Не устанавливаются |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | индивидуальные гаражи | Не устанавливаются |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны И-1 не устанавливаются.

Для рассматриваемой зоны И-1установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства зона И-1 | |
| --- | --- |
| Предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков | |
| максимальная | не ограничено |
| минимальная | не ограничено |
| Площадь земельного участка | |
| максимальная | Не ограничено. |
| минимальная | Не ограничено  15 кв.м.-для индивидуальных гаражей |
| Количество этажей | |
| максимальное | 5 |
| минимальное | 1 этаж |
| Высота зданий, сооружений | |
| максимальная | Не ограничено |
| минимальная | Не ограничено |
| Процент застройки | |
| максимальный | 55% |
| минимальный | Не ограничено |
| **Минимальный отступ от границы земельного участка** | Не ограничено |
| **Иные показатели:** |  |
| **максимальная высота ограждений земельных участков** | в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования |
| **протяжённость здания по фасаду** | не нормируется |
| **Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий** | 2 м. |
| **Коэффициент озеленения** | не менее 10% от площади земельного участка |
| **минимальный процент озеленения** | не нормируется |
| **Площадь территории предназначенная для организации проездов и хранения транспортных средств** | не менее 35% от площади земельного участка. |

**Статья 43. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения (Р-1).**

1. Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков** | **Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, не требующие установления санитарно-защитных зон | Не устанавливаются |
| базовые станции сотовой связи | Не устанавливаются |
| линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги | Не устанавливаются |
| для строительства и эксплуатации объектов водопроводно-канализационного хозяйства | Не устанавливаются |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | общественные туалеты | Не устанавливаются |
| 3.6 | Культурное развитие | музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны | Не устанавливаются |
| 3.7 | Религиозное использование | здания и сооружения культовых учреждений | хозяйственные постройки |
| 4.6 | Общественное питание | предприятия общественного питания, в т.ч. летние площадки для кафе | Не устанавливаются |
| кафе, закусочные | Не устанавливаются |
| 4.8 | Развлечения | залы компьютерных игр, залы для игры в боулинг, залы аттракционов | Не устанавливаются |
| танцевальные залы, дискотеки, клубы многоцелевого и специализированного назначения, универсальные зрительные залы, кинотеатры, концертные залы, летние театры и эстрады, открытые танцевальные площадки | Не устанавливаются |
| 5.1 | Спорт | спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без); тренировочные базы; спортплощадки | Не устанавливаются |
| общественные бассейны, в т.ч. с открытыми (летними) ваннами | гостевые автостоянки (при размещении объекта на земельном участке, непосредственно примыкающем к границам парка) |
| игровые площадки, площадки для национальных игр | Не устанавливаются |
| 5.2 | Природно-познавательный туризм | места для кемпингов, пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе | Не устанавливаются |
| 5.4 | Причалы для маломерных судов | лодочные станции, причалы | Не устанавливаются |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| пункты оказания первой медицинской помощи | Не устанавливаются |
| объекты гражданской обороны | объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| 9.1 | Охрана природных территорий | лесопарки, лесные массивы | Не устанавливаются |
| 12.0 | Общее пользование территории | спасательные станции | Не устанавливаются |
| парки; скверы; бульвары и иные зелёные насаждения | Не устанавливаются |
| здания и сооружения для обеспечения функционирования парка (уборки мусора, работы с зелёными насаждениями и т.п.) | складские помещения, мастерские, административно-бытовые здания и помещения, площадки для сбора мусора |
| мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки | Не устанавливаются |
| автобусные остановочные павильоны | Не устанавливаются |
| малые архитектурные формы | Не устанавливаются |
| 4.3 | Рынки | для временного размещения нестационарных торговых объектов | Не устанавливаются |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | индивидуальные гаражи | Не устанавливаются |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Р-1 не устанавливаются.

**Статья 44. Градостроительный регламент зоны территорий, занятых поверхностными водными объектами (Р-2)**

1. Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков** | **Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** |
| 5.1 | Спорт | использование в рекреационных целях: купание, водный спорт | Не устанавливаются |
| 5.3 | Охота, рыбалка | народный промысел (рыболовство) | Не устанавливаются |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | для обеспечения пожарной безопасности | Не устанавливаются |
| 11.1 | Общее пользование водными объектами | использование для целей хозяйственного водоснабжения | Не устанавливаются |
| 11.2 | Специальное пользование водными объектами | руслорегулирующие работы, строительство набережной | Не устанавливаются |
| 11.3 | Гидротехнические сооружения | объекты гидротехнического строительства | Не устанавливаются |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | базовые станции сотовой связи | Не устанавливаются |
| линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги | Не устанавливаются |
| для строительства и эксплуатации объектов водопроводно-канализационного хозяйства | Не устанавливаются |
| 4.3 | Рынки | для временного размещения нестационарных торговых объектов | Не устанавливаются |
| 12.0 | Общее пользование территории | автобусные остановочные павильоны | Не устанавливаются |
| малые архитектурные формы | Не устанавливаются |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | индивидуальные гаражи | Не устанавливаются |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и

земельных участков для зоны Р-2 не устанавливаются.

**Статья 45. Градостроительный регламент зоны насаждений специального назначения**

**(С-1)**

1. Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков** | **Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** |
| 1.1 | Растениеводство | оранжереи, теплицы, парники | площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы) |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения | Не устанавливаются |
| базовые станции сотовой связи | Не устанавливаются |
| линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги | Не устанавливаются |
| для строительства и эксплуатации объектов водопроводно-канализационного хозяйства | Не устанавливаются |
| 10.4 | Резервные леса | участки для выращивания многолетних насаждений защитного назначения; озеленение специального назначения | площадки для сбора мусора |
| 4.3 | Рынки | для временного размещения нестационарных торговых объектов | Не устанавливаются |
| 12.0 | Общее пользование территории | автобусные остановочные павильоны | Не устанавливаются |
| малые архитектурные формы | Не устанавливаются |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | индивидуальные гаражи | Не устанавливаются |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и

земельных участков для зоны С-1 не устанавливаются.

Для рассматриваемых зон Р-1, Р-2; С-1установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Предельные минимальные и(или) максимальные размеры земельных участков зона «Р-1, Р-2; С-1» | |
| максимальный | Не ограничено |
| минимальный | Не ограничено |
| **Площадь земельного участка** |  |
| максимальная |  |
| минимальная | 15 кв.м.-для индивидуальных гаражей  Для остальных видов – не ограничено  городских парков – 15га  парков планировочных районов – 10га  садов жилых зон – 3га  скверов - 0,5га  (для условий реконструкции указанные размеры могут быть уменьшены) |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 4 |
| минимальное | не ограничено |
| **Высота зданий, сооружений:** |  |
| максимальная | 12 м |
| минимальная | не ограничено |
| **Процент застройки:** |  |
| максимальный: | 40 % |
| минимальный: | не ограничено |
| **Минимальный отступ от границы земельного участка** | Не ограничено |
| **Иные показатели:** |  |
| устройство ограждений земельных участков | допускается для всего парка в целом высотой не более 2 м при условии соблюдения условий проветриваемости и прозрачности |
| минимальный процент озеленения | 60% |

Статья 46. Градостроительный регламент зоны кладбищ и крематориев (С-2)

1. Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Наименование основного вида разрешенного использования земельных участков** | **Наименование основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Наименование вспомогательного вида разрешенного использования объектов капитального строительства** |
| 12.1 | Ритуальная деятельность | действующие кладбища традиционного, урнового и смешанного захоронения, а также кладбища, закрытые на период консервации | административно-бытовые здания и помещения при основных объектах, автостоянки наземные, подземные, встроенные и пристроенные к зданиям (сооружениям) с вместимостью по расчету, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| колумбарии (здания-колумбарии, стены-колумбарии) |
| дома траурных обрядов |
| дома поминальных обедов |
| крематории |
| склепы |
| мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | бюро похоронного обслуживания | административно-бытовые здания и помещения при основных объектах, автостоянки наземные, подземные, встроенные и пристроенные к зданиям (сооружениям) с вместимостью по расчету, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| предприятия по изготовлению ритуальных принадлежностей, надгробий |
| общественные туалеты | Не устанавливаются |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения | Не устанавливаются |
| базовые станции сотовой связи | Не устанавливаются |
| линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги | Не устанавливаются |
| для строительства и эксплуатации объектов водопроводно-канализационного хозяйства | Не устанавливаются |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | объекты гражданской обороны | Не устанавливаются |
| 4.4 | Магазины | магазины по продаже ритуальных принадлежностей | автостоянки наземные, подземные, встроенные и пристроенные к зданиям (сооружениям) с вместимостью по расчету, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| аптечные пункты и киоски | Не устанавливаются |
| 4.6 | Общественное питание | предприятия общественного питания | автостоянки наземные, подземные, встроенные и пристроенные к зданиям (сооружениям) с вместимостью по расчету, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| 3.7 | Религиозное использование | здания и сооружения культового назначения | автостоянки наземные, подземные, встроенные и пристроенные к зданиям (сооружениям) с вместимостью по расчету, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| 12.0 | Общее пользование территории | малые архитектурные формы | Не устанавливаются |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | индивидуальные гаражи | Не устанавливаются |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны С-2 не устанавливаются.

3. Для рассматриваемой зоны С-2установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Предельные минимальные и(или) максимальные размеры земельных участков зона С-2 | |
| максимальный | не ограничено |
| минимальный | не ограничено |
| **Площадь земельного участка** |  |
| максимальная | не ограничено |
| минимальная | 15 кв.м.-для индивидуальных гаражей  Для остальных видов – не ограничено |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 2 |
| минимальное | не ограничено |
| **Высота зданий, сооружений:** |  |
| максимальная | не ограничено |
| минимальная | не ограничено |
| **Процент застройки:** |  |
| максимальный: | не ограничено |
| минимальный: | не ограничено |
| **Минимальный отступ от границы земельного участка** | не ограничено |