Утверждены

решением Собрания депутатов

Озерского городского округа

от 31.10.2012 № 183

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**В ГОРОДЕ ОЗЕРСКЕ**

**РАЗДЕЛ 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ и ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ОЗЕРСКА**

**РАЗДЕЛ 2. Градостроительные регламенты**

**РАЗДЕЛ 3. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

**СОДЕРЖАНИЕ**

[РАЗДЕЛ 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ОЗЕРСКА 7](#_Toc340155000)

[ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 7](#_Toc340155001)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в правилах 7](#_Toc340155002)

[Статья 2. Основания введения и назначение правил 16](#_Toc340155003)

[Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 19](#_Toc340155004)

[Статья 4. Соотношение правил землепользования и застройки с Генеральным планом города Озерска и документацией по планировке территории 19](#_Toc340155005)

[ГЛАВА 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ 21](#_Toc340155006)

[Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам 21](#_Toc340155007)

[Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих правилам 22](#_Toc340155008)

[ГЛАВА 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 24](#_Toc340155009)

[Статья 7. Лица, осуществляющие землепользование и застройку 24](#_Toc340155010)

[Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке 26](#_Toc340155011)

[ГЛАВА 4. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ. ПУБЛИЧНЫЕ СЕРВИТУТЫ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА 31](#_Toc340155012)

[Статья 9. Публичные слушания 31](#_Toc340155013)

[Статья 10. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории города Озерска 37](#_Toc340155014)

[Статья 11. Ограничения использования земельных участков, связанных с нахождением их в зонах с особым режимом 42](#_Toc340155015)

[Статья 12. Основные нормы, регулирующие действия по предоставлению земельных участков для строительства 43](#_Toc340155016)

[Статья 14. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации Озерского городского округа 48](#_Toc340155017)

[Статья 15. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территорий для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе администрации Озерского городского округа 51](#_Toc340155018)

[Статья 17. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков физическим, юридическим лицам для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения 57](#_Toc340155019)

[Статья 18. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов 58](#_Toc340155020)

[ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ 64](#_Toc340155021)

[Статья 19. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков 64](#_Toc340155022)

[Статья 20. Самовольное возведение зданий, строений и сооружений 65](#_Toc340155023)

[ГЛАВА 6. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ 66](#_Toc340155024)

[Статья 21. Градостроительные основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд 66](#_Toc340155025)

[Статья 22. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд 67](#_Toc340155026)

[ГЛАВА 7. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 69](#_Toc340155027)

[Статья 23. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 69](#_Toc340155028)

[Статья 24. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 71](#_Toc340155029)

[ГЛАВА 8. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ 73](#_Toc340155030)

[Статья 25. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости 73](#_Toc340155031)

[Статья 26. Подготовка проектной документации 75](#_Toc340155032)

[Статья 27. Разрешение на строительство 79](#_Toc340155033)

[Статья 28. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объекта капитального строительства 82](#_Toc340155034)

[Статья 29. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 84](#_Toc340155035)

[Статья 30. Государственный строительный надзор, строительный контроль и муниципальный градостроительный контроль 89](#_Toc340155036)

[РАЗДЕЛ 2. Градостроительные регламенты 92](#_Toc340155037)

[ГЛАВА 9. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 92](#_Toc340155038)

[Статья 31. Порядок установления территориальных зон 92](#_Toc340155039)

[Статья 32. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования 93](#_Toc340155040)

[Статья 33. Порядок применения градостроительных регламентов 94](#_Toc340155041)

[Статья 34. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 96](#_Toc340155042)

[Статья 35. Описание зон. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования объектов недвижимости для каждой территориальной зоны 97](#_Toc340155043)

[Статья 36. Градостроительные регламенты. Жилые зоны 108](#_Toc340155044)

[Статья 37. Градостроительные регламенты. Общественно-жилые зоны 118](#_Toc340155045)

[Статья 38. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны 121](#_Toc340155046)

[Статья 39. Градостроительные регламенты. Общественно-производственные зоны 128](#_Toc340155047)

[Статья 40. Градостроительные регламенты. Производственные зоны 129](#_Toc340155048)

[Статья 42. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур 142](#_Toc340155049)

[Статья 43. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения 142](#_Toc340155050)

[Статья 44. Градостроительные регламенты. Зоны военных объектов и иных режимных территорий 144](#_Toc340155052)

[Статья 45. Градостроительные регламенты. Прочие зоны 144](#_Toc340155053)

[Статья 46. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны 145](#_Toc340155054)

[Статья 47. Водоохранные зоны 146](#_Toc340155055)

[Статья 48. Описание установленных санитарно-защитными зонами, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в этих зонах 147](#_Toc340155056)

[Статья 49. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия 152](#_Toc340155058)

[Статья 50. Градостроительные регламенты. Карта градостроительного зонирования. 154](#_Toc340155059)

[Статья 51. Карта санитарно-защитных зон промышленных предприятий, коммунально-складских, очистных сооружений,иных объектов. 155](#_Toc340155061)

[Статья 52. Градостроительные регламенты. Карта водоохранных зон 156](#_Toc340155063)

[Статья 53. Карта зон действия ограничений по условиям охраны памятников истории и архитектуры. 157](#_Toc340155064)

[РАЗДЕЛ 3. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА 158](#_Toc340155065)

[ГЛАВА 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 158](#_Toc340155066)

[Статья 54. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки 158](#_Toc340155067)

[Статья 55. Ответственность за нарушение настоящих Правил 160](#_Toc340155068)

[Статья 56. Вступление в силу настоящих Правил 161](#_Toc340155069)

Правила землепользования и застройки в городе Озерске Челябинской области (далее – Правила) являются нормативным правовым актом Озерского городского округа, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и Озерского городского округа, а также с учетом положений нормативных документов, определяющих его основные направления социально-экономического и градостроительного развития, охраны и использования культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов.

Правила разработаны на основе Генерального плана города Озерска Челябинской области, утвержденного в составе Генерального плана Озерского городского округа решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 13.04.2011 № 60.

Правила являются результатом градостроительного зонирования территории города Озерска – разделения территории на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории города Озерска, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территории города Озерска;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- разработка, согласование и утверждение проектной документации;

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

- подготовка документации по планировке территории;

- внесение изменений в настоящие Правила.

# РАЗДЕЛ 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ОЗЕРСКА

## ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в правилах

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

Акт приемки объекта капитального строительства – подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, 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. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

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

Временный объект – специально возводимое или приспосабливаемое на период строительства здание или сооружение, необходимое для производства строительно-монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников;

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются только совместно с ними;

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

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

Градостроительная документация - документация о градостроительном планировании развития территории города (генеральный план города, проект черты города, другая документация), а также о застройке территории города (проекты планировки, проекты межевания территорий, проекты застройки).

Градостроительное зонирование – зонирование территорий города в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

Градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкамв составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

Градостроительная подготовка территорий – деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления, в целях комплексного освоения территорий, строительства, развития застроенных территорий, возведения объектов на территориях общего пользования.

Градостроительная подготовка ранее сформированного и предоставленного (приобретенного) земельного участка для обеспечения реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на этом земельном участке (градостроительная подготовка реконструкции объекта) – осуществляемая по заявлению правообладателя земельного участка и при наличии кадастрового плана земельного участка подготовка градостроительного плана земельного участка (за исключением земельных участков в границах элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов, подлежащих разделению на земельные участки в пределахтаких элементов) как основания для подготовки проектной документации в целях реконструкции, капитального ремонта существующих объектов капитального строительства, а также в целях строительства на месте сносимых объектов капитального строительства, строительства без осуществления сноса объектов капитального строительства – в случаях, когда планируемые действия по реконструкции, капитальному ремонту, строительству могут быть осуществлены без нарушения требований законодательства;

**Градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны [виды](#sub_37) 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;

Градостроительное регулирование – регулирование градостроительной деятельности, осуществляемое органами государственной власти, органами местного самоуправления с участием граждан и правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства (посредством публичных слушаний и иных форм участия) в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности;

Дополнительные градостроительные регламенты – дополнительные (по отношению к видам разрешенного использования недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленным статьями 32, 35 настоящих Правил) требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с учетом охраны памятников истории, культуры, археологического слоя и по экологическим требованиям.

Жилой дом блокированной застройки – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, 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](#sub_1012);

Жилой дом коттеджной застройки– одно- двухквартирный 1-2-этажный жилой дом, расположенный на отдельном земельном участке;

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;

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;

Земельный участок – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки;

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

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

Земли публичного использования – земли, в состав которых включаются территории общего пользования, а также части не включенных в состав таких территорий земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения), с отображением в документации по планировке территории границ зон действия публичных сервитутов;

Зона (территориальная зона) – часть территории города, применительно к которой и, соответственно, ко всем земельным участкам и иным объектам недвижимости, там расположенным, устанавливается единый градостроительный регламент разрешенного использования и строительного изменения объектов недвижимости.

Зонирование с установлением градостроительных регламентов – деятельность органов местного самоуправления по разработке и реализации нормативного правового акта зонирования - правил землепользования и застройки посредством разделения территории города на зоны с определением для каждой из них границ и градостроительных регламентов.

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 города.

Коэффициент строительного использования земельного участка – вид градостроительного регламента (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

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

Линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон резервирования земель, изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или 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, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

Максимальные(минимальные) размеры земельного участка – показатели наибольшей(наименьшей) площади и линейных размеров земельного участка, установленные:

1. Законами Челябинской области;

2.Нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Озерского городского округа

3. Настоящими Правилами для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте зонирования города Озерска;

4. Строительными нормами и правилами для определенных видов использования недвижимости (видов строительных объектов).

Не допускается: формирование границ земельных участков, площадь и размеры которых меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами; строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта.

Многоквартирный жилой дом - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки, коридоры, галереи и общий для всего дома земельный участок.

**Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

Объект некапитального строительства – объект, построенный из легких сборных конструкций, не предусматривающих устройство заглубленных фундаментов и подземных сооружений, который может быть разобран и перенесен без значительного ущерба для данного объекта.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

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 недостаточного размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных (сложных) инженерно-геологических и иных характеристик.

Подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей;

Правообладатели земельных участков – собственники земельных участков, арендаторы, землепользователи и землевладельцы;

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

Проектная документация – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

**Проекты межевания территорий** – градостроительная документация, подготовка которой осуществляется в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий, в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Процент застройки участка – элемент градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выраженный в процентах показатель, устанавливающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

Публичный сервитут–право ограниченного пользования земельным участком и объектом капитального строительства, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний 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 и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Челябинской области;

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

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

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

Строительные изменения объектов капитального строительства – изменения, осуществляемые применительно к объектам капитального строительства путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

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

**Схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории квартала**–документ, включающий в себя план земельного участка, на котором воспроизводится в графической и текстовой форме планируемое местоположение, размеры и границы земельных участков, и схему, на которой указывается расположение земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории;

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

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

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);

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 23 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

Частный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком и объектом капитального строительства, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником земельного участка и объекта капитального строительства, и лицом, требующим установления сервитута;

Элемент планировочной структуры – квартал или микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии либо подлежащие определению красные линии (в случаях отсутствия документации по планировке территории в соответствии со статьей 27 настоящих Правил, а также район как совокупность кварталов, микрорайонов);

Этажность здания – количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра).

Статья 2. Основания введения и назначение правил

1. Настоящие Правила, в соответствии с законодательством Российской Федерации - Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации вводят в городе Озерске систему регулирования землепользования и застройки, основанную на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах городской черты и населенных пунктов на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих зон, с целью:

- 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. Основанная на зонировании система регулирования землепользования и застройки предназначена для:

- реализации планов и программ развития городской территории, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- установления правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

- создания 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;

- обеспечения свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения общественных слушаний;

- обеспечения контроля над соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность должностных, а также физических и юридических лиц, в отношении:

- градостроительного зонирования территории города и установления градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

- разделения (межевания) городской территории на земельные участки;

- предоставления прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;

- подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

- согласования проектной документации;

- приведения в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;

- предоставления разрешений на строительство, эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

- контроля над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применения штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

- обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;

- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

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

5. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории города Озерска, а также судебных органов - как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

2. Администрация Озерского городского округа обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации Правил в местных средствах массовой информации (в том числе и на официальном сайте органов местного самоуправления Озерского городского округа в сети Интернет) или издания их специальным тиражом;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в Управлении архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа;

- предоставления Правил в Центральную городскую библиотеку города Озерска;

- предоставления структурным подразделениям администрации Озерского городского округа, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Челябинской области и Озерского городского округа и в порядке статьи 9 настоящих Правил.

Статья 4. Соотношение правил землепользования и застройки с Генеральным планом города Озерска и документацией по планировке территории

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана города Озерска и не должны ему противоречить. В случае внесения изменений в Генеральный план города Озерска, соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана города Озерска, Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

## 

## ГЛАВА 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

3. Земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, если:

1) имеют вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (глава 9 настоящих Правил);

2) имеют вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (глава 9 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии со статьей48 настоящих Правил;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота/этажность построек, максимальный процент застройки, коэффициент использования земельного участка) значений, установленных главой 9 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.

4. Использование объектов недвижимости, указанных в пункте 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 6 настоящих Правил.

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

Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих правилам

1. Объекты недвижимости, указанные в пунктах 3, 4 статьи 5 настоящих Правил, а также ставшие не соответствующими настоящим Правилам после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением, установленным федеральными законами и настоящими Правилами.

Исключение составляют не соответствующие одновременно настоящим Правилам и техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) земельные участки и объекты капитального строительства, существование или использование которых опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

Несоответствующие объекты, расположенные между красными линиями, запроектированными для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, могут быть изъяты для муниципальных нужд в порядке, установленном законодательством.

2. Все изменения не соответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства, осуществляемые путем изменения видов их использования, строительных параметров, могут производиться только путем приведения их в соответствие с настоящими Правилами или уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, установленными настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в подпунктах 1, 2 пункта 3 статьи 5 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

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

Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

## 

## ГЛАВА 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 7. Лица, осуществляющие землепользование и застройку

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

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией Озерского городского округа по продаже права на заключение договоров аренды на сформированные земельные участки в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются в администрацию Озерского городского округа с заявкой о предоставлении земельного участка (участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости;

- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи и другие действия могут также регулироваться иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Озерского городского округа, детализирующими нормы настоящих Правил. К другим действиям физических и юридических лиц относятся:

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на землю на другой, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право аренды и т.д.;

- раздел территории сложившейся застройки на земельные участки;

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

3. Лица, осуществляющие в городе Озерске землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства и настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов.

4. Земельные участки, подлежащие застройке, могут принадлежать застройщикам на ранее оформленном праве собственности, праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования, аренды, в соответствии с Земельным кодексом.

5. Застройщики имеют право:

- осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;

- утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;

- в случаях, установленных настоящими Правилами застройки, ходатайствовать перед администрацией Озерского городского округа об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

- обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

6. Застройщики обязаны:

- соблюдать требования градостроительных регламентов;

- использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

- безвозмездно передать в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации;

- исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

7. Заказчик:

- выполняет инженерные изыскания на основании договора с застройщиком;

- привлекает на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку проектной документации;

- составляет задание на подготовку проектной документации;

- утверждает проектную документацию;

- направляет проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);

- реализует иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством.

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке Озерского городского округа (далее также – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам.Комиссия является постоянно действующим консультативным органом при администрации Озерского городского округа.

3. Комиссия:

- рассматривает заявки на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований;

- рассматривает заявки на строительство и изменение видов использования недвижимости, требующих получения специального согласования;

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьей 9 настоящих Правил;

- подготавливает главе администрации Озерского городского округа рекомендации по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений администрации Озерского городского округа, касающихся вопросов землепользования и застройки;

- организует подготовку предложений о внесении дополнений и изменений в Правила, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

4. Председателем Комиссии является лицо назначенное постановлением администрации Озерского городского округа. Персональный состав Комиссии, в том числе заместитель председателя и секретарь Комиссии, утверждается постановлением администрации Озерского городского округа. Члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

Заседания Комиссии являются открытыми для посещения заинтересованными лицами, представителями средств массовой информации.

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим. Секретарем Комиссии является представитель Управления архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа.

5. На заседания Комиссии, в обязательном порядке приглашаются правообладатели (или их представители) объектов недвижимости, по поводу которых подготавливаются соответствующие рекомендации. Указанные представители обладают правом голоса наравне с членами Комиссии.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

6. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать копии протоколов за плату, размеры которой не должны превышать затрат на их изготовление.

7. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний и принимает решения в форме заключений.

8. Управление архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа выполняет функции органа местного самоуправления по вопросам регулирования градостроительной (строительной) деятельности на территории Озерского городского округа и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением Управления, утвержденным решением Собрания депутатов Озерского городского округа.

Управление в части реализации и применения настоящих Правил выполняет следующие функции:

- обеспечивает разработку предложений по совершенствованию Правил путем внесения в них дополнений и изменений;

- обеспечивает проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Озерского городского округа, в том числе по вопросам:

- внесения изменений в Правила землепользования и застройки;

- предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- обеспечивает подготовку актов выбора земельных участков для строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с градостроительной документацией, а также решений об установлении границ указанных участков и порядке их использования;

- организует работу межведомственной комиссии по вопросам, связанным с распоряжением земельными участками на территории Озерского городского округа, в том числе под размещение некапитальных торговых объектов (киосков, павильонов, остановочных комплексов);

- обеспечивает подготовку проектов постановлений администрации Озерского городского округа о предварительном согласовании места размещения объектов капитального строительства;

- участвует в проведении работ по формированию земельных участков в целях проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в ведении органов местного самоуправления Озерского городского округа;

- согласовывает в установленном порядке предпроектные предложения, архитектурные решения в составе градостроительных планов земельных участков, отклоняет от согласования проектную документацию, выполненную с нарушениями градостроительного плана земельного участка, Правил землепользования и застройки, нормативных правовых актов в сфере архитектуры и градостроительства;

- осуществляет оформление и организует выдачу разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства или готовит документы об отказе с указанием причин отказа в рамках своей компетенции.

- осуществляет оформление и организует выдачу разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, готовит мотивированный отказ в выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в рамках своей компетенции.

9. Управление имущественных отношений администрации Озерского городского округа осуществляет свою деятельность на основании земельного законодательства Российской Федерации, Челябинской области, нормативных правовых актов Озерского городского округа, включая настоящие Правила, и Положения Управления, утвержденного решением Собрания депутатов Озерского городского округа.

По вопросам реализации и применения настоящих Правил Управление:

- осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в ведении органов местного самоуправления Озерского городского округа на основании правовых актов администрации Озерского городского округа;

- осуществляет учет земель, находящихся в муниципальной собственности Озерского городского округа, и проведение мероприятий, связанных с разграничением государственной собственности на землю;

- разрабатывает или участвует в разработке целевых программ и мероприятий по землеустройству, мониторингу и рекультивации земель;

- обеспечивает планирование использования земель, находящихся в ведении органов местного самоуправления Озерского городского округа;

- осуществляет подготовку и согласование схем расположения земельных участков на кадастровых планах территорий кварталов, за исключением функций по подготовке документов для предварительного согласования места размещения объекта строительства и утверждения соответствующего акта выбора земельного участка;

- осуществляет подготовку информации о земельных участках, планируемых для предоставления гражданам и юридическим лицам по итогам торгов (конкурсов, аукционов);

- выступает от имени администрации Озерского городского округа организатором торгов (конкурсов, аукционов) по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в ведении органов местного самоуправления Озерского городского округа;

- выступает арендодателем или продавцом земельных участков, находящихся в ведении органов местного самоуправления Озерского городского округа, на основании правовых актов администрации Озерского городского округа;

- осуществляет иные полномочия в соответствии с муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Озерского городского округа, действующим законодательством.

10. По вопросам применения настоящих Правил, Управление культуры администрации Озерского городского округа осуществляет свою деятельность по охране и использованию памятников истории и архитектуры в соответствии с законодательством Российской Федерации, Челябинской области.

11. По вопросам реализации и применения настоящих Правил иные органы:

- по запросу Комиссии по землепользованию и застройке представляют ей заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

- участвуют в регулировании и контролировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

## 

## ГЛАВА 4. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ. ПУБЛИЧНЫЕ СЕРВИТУТЫ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 9. Публичные слушания

1. Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности осуществляется через средства массовой информации, посредством проведения публичных обсуждений, а также организации экспозиций и выставок.

2. Публичные обсуждения градостроительной деятельности осуществляются преимущественно в форме публичных слушаний, которые проводятся в случаях:

- изменения градостроительных регламентов зон (изменения в зонировании), внесение иных изменений и дополнений в настоящие Правила;

- предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения, за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;

- установления (прекращения) публичных сервитутов.

3. Публичные слушания проводятся на основании постановления главы Озерского городского округа.

4. Комиссия по землепользованию и застройке подготавливает проект постановления о проведении публичных слушаний, которое содержит:

- день, время, место проведения публичных слушаний;

- рассматриваемый вопрос – о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, либо указание на разработанный проект планировки или проект межевания территории, либо указание на разработанный проект изменений в Правила землепользования и застройки, либо об установлении (прекращении) публичного сервитута;

- место и срок проведения экспозиции;

- председательствующий на публичных слушаниях;

- секретарь публичных слушаний.

Постановление главы Озерского городского округа о проведении публичных слушаний публикуется в печатных средствах массовой информации, доводится до сведения населения по радио, телевидению.

5. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки  города Озерска, а также по внесению в них изменений организует и проводит Комиссия по землепользованию и застройке Озерского городского округа, на основании постановления главы Озерского городского округа о проведении публичных слушаний, в соответствии с положениями статей 28 и 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

Экспозиция организуется не позднее, чем через 3 дня с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

6. Управление архитектуры и градостроительства администрация Озерского городского округа оповещает жителей о предстоящих публичных слушаниях не более чем за 30 дней и не менее чем за 7 дней до дня их проведения. Оповещение осуществляется в форме муниципальных правовых актов, размещаемых в местных СМИ, а также дополнительно может осуществляться:

- на радио или телевидении;

- на официальном сайте органов местного самоуправления Озерского городского округа в сети «Интернет»;

- по месту расположения обсуждаемого на публичных слушаниях объекта намечаемого строительства (в случаях, если не затрагиваются интересы населения Озерского городского округа в целом или его значительной части).

7. Участниками публичных слушаний могут быть:

- инициатор градостроительной деятельности заказчик (застройщик);

- разработчики Генерального плана города Озерска, документации по планировке территорий, предпроектной и проектной документации;

- уполномоченные представители администрации Озерского городского округа;

- депутаты Собрания депутатов Озерского городского округа;

- заинтересованные граждане, представители их объединений, законные интересы которых намечаемая градостроительная деятельность затрагивает и может оказать вредное воздействие на территорию их проживания.

В случае если от общественности принимает участие менее трех граждан и ни один из них не является представителем от общественной организации или группы граждан, объединения граждан (при наличии доверенности, подписанной заинтересованными в участии лицами, или документа, удостоверяющего его полномочия), публичные слушания считаются несостоявшимися и проводятся повторно.

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

9. Публичные слушания включают следующие основные процедуры:

- регистрация участников публичных слушаний;

- объявление цели публичных слушаний;

- доклад заказчика (инициатора градостроительной деятельности);

- доклад разработчика документации;

- вопросы присутствующих и ответы на них;

- выступления присутствующих;

- рекомендации о принятии предлагаемого решения.

10. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

11. В процессе слушаний ведется протокол, в котором фиксируются мнения всех заинтересованных. В протоколе публичных слушаний должны содержаться следующие сведения:

- день, время, место проведения публичных слушаний;

- присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);

- количество присутствующих;

- сущность рассматриваемого вопроса;

- состав демонстрационных материалов (в том числе графических);

- краткое изложение позиций сторон и имеющихся разногласий;

- мнения, комментарии, замечания и предложения (поименно) по поводу рассматриваемого вопроса;

- письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию согласно пункту 8 настоящей статьи;

- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

- общие выводы публичных слушаний (формулируются председательствующим).

Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре не позднее пяти рабочих дней со дня проведения публичных слушаний. При предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах; один экземпляр остается у Комиссии, другой выдается застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются, сшивка заверяется председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим, представителями органов власти, первыми тремя зарегистрированными участниками публичных слушаний и секретарем публичных слушаний. При необходимости делается отметка с подписью заинтересованных лиц, ознакомившихся с протоколом.

К протоколу может прилагаться список присутствующих на публичных слушаниях граждан с их подписями и указанием адреса проживания, а также тезисы сообщения представителя заказчика и исполнителя проекта, письменные обращения граждан, представителей общественных организаций с предложениями по обсуждаемому объекту.

12. Не позднее следующего дня со дня составления протокола публичных слушаний, Комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний, которое содержит:

- день, время, место составления заключения;

- сущность рассмотренного на публичных слушаниях вопроса;

- указание на опубликование решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;

- перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию согласно пункту 8 настоящей статьи;

- указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;

- срок проведения экспозиции;

- день (дни), время, место проведения публичных слушаний;

- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

- общие выводы публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний оформляется согласно пункту 12 настоящей статьи и подлежит опубликованию в местных средствах массовой информации, а также размещается на официальном сайте органов местного самоуправления Озерского городского округа в сети Интернет.

13. В случае если внесение изменений в Правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по предложению о внесении изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.При этом администрация Озерского городского округа направляет извещения о проведении публичных слушаний по предложению о внесении изменений в Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются не более чем через 15 дней со дня принятия главой Озерского городского округа постановления о проведении публичных слушаний по предложению о внесении изменений в Правила.

14. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства организуются и проводятся комиссией в соответствии с положениями статей 39, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

15. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования или по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

16. Администрация Озерского городского округа направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования или по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не более чем через 10 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

17. Заключение о результатах публичных слушаний по вышеуказанным вопросам подлежит опубликованию в местных средствах массовой информации и размещается на официальном сайте органов местного самоуправления Озерского городского округа в сети «Интернет».

18. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не должен превышать одного месяца.

19. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет застройщик (заявитель); по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута – инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

Статья 10. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории города Озерска

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

2. Публичные сервитуты могут устанавливаться в следующих целях:

- прохода или проезда через земельный участок;

- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

- проведения дренажных работ на земельном участке;

- забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

- сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

- использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

- свободного доступа к прибрежной полосе;

- иных случаях, предусмотренных земельным законодательством.

3. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

4. Сервитут может быть срочным и постоянным.

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

Инициатор установления публичного сервитута подает в администрацию Озерского городского округа заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

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

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;

- обоснование необходимости установления публичного сервитута;

- ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;

- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

6. Управление имущественных отношений администрации Озерского городского округа в течение пятирабочих дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление инициатора установления сервитута с проектом постановления главе Озерского городского округа. Глава Озерского городского округа, не позднее следующего дня со дня поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Управление имущественных отношений администрации Озерского городского округа имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

7. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии со статьей 9 настоящих Правил.

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

9. Администрация Озерского городского округа в течение трех рабочих дней со дня поступления указанных в пункте 8 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

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

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;

- сфера действия публичного сервитута;

- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;

- размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

К постановлению прикладывается утвержденная схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории квартала.

10. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

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

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

11. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определенного постановлением администрации Озерского городского округа согласно пункту 9 настоящей статьи. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия публичного сервитута не требуется.

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

Инициатор прекращения публичного сервитута подает в администрацию Озерского городского округа заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

- реквизиты постановления администрации Озерского городского округа об установлении публичного сервитута;

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обремененного публичным сервитутом;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;

- обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;

- сфера действия публичного сервитута;

- указание на бессрочность публичного сервитута.

В постановлении администрации Озерского городского округа о прекращении публичного сервитута (пункт 9 настоящей статьи) должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

- реквизиты постановления администрации Озерского городского округа об установлении публичного сервитута;

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обремененного публичным сервитутом;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;

- сфера действия публичного сервитута;

- указание на бессрочность публичного сервитута;

- решение о прекращении действия публичного сервитута.

К постановлению прикладывается утвержденная схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории квартала.

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

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

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

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

Статья 11. Ограничения использования земельных участков, связанных с нахождением их в зонах с особым режимом

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

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

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

- в водоохранных зонах и зонах прибрежных защитных полос водных объектов;

- в санитарно-защитных, технических зонах, в зонах санитарной охраны;

- в границах особо охраняемых природных территорий;

- в охранных зонах объектов культурного наследия, в границах территорий историко-культурных комплексов и объектов;

- 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 Управлением архитектуры и градостроительства и организациями, ответственными за содержание систем инженерно-технического обеспечения, 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 организациями, ответственными за содержание систем инженерно-технического обеспечения.

Статья 12. Основные нормы, регулирующие действия по предоставлению земельных участков для строительства

1. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, для целей, не связанных со строительством, а также для приобретения прав на земельные участки, занятые зданиями, строениями и сооружениями, из состава земель, которые согласно законодательству не изъяты из оборота и не зарезервированы для государственных или муниципальных нужд.

2.Органы местного самоуправления до разграничения государственной собственности на землю осуществляют распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с земельным законодательством. После разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления Озерского городского округа распоряжаются земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

3. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;

- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

4.Сформированные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются свободными от прав третьих лиц.

5. Предоставление земельных участков для жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется в аренду без предварительного согласования мест размещения объектов в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

6. Торги (конкурсы, аукционы) на право предоставления земельных участков могут проводиться по инициативе администрации Озерского городского округа либо на основании поданных заявлений граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для строительства.

7. Организацию и проведение торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка осуществляет Управление имущественных отношений администрации Озерского городского округа.

Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды этих земельных участков определяются Правительством Российской Федерации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации.

Компетенция органов местного самоуправления в сфере организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков регулируется федеральными законами.

8. Решение об отказе в предоставлении земельного участка может быть обжаловано заявителем в судебные органы.

**Статья 13. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе заявителей**

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть, должна быть осуществлена их градостроительная подготовка.

2. Лица, заинтересованные в выявлении в существующей застройке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства и в проведении за свой счет работ по градостроительной подготовке территорий обращаются в администрацию Озерского городского округа с соответствующим заявлением.В прилагаемых к заявлению материалах должны содержаться:

- указание территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению свободного от прав третьих лиц земельного участка (в том числе в виде соответствующей схемы с обозначением земельного участка);

- инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения планируемого к подготовке земельного участка.

3. Управление архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округарассматривает заявление и по результатам рассмотрения подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

1) указание о возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка – о наличии свободного от прав третьих лиц земельного участка на соответствующей территории;

2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

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

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

Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без их градостроительной подготовки.

4. Заявитель обеспечивает подготовку исходной информации, указанной в части 3 настоящей статьи, с использованием документов и материалов, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Озерска, иных источников информации путем:

- самостоятельных действий;

- использования информации, представленной органами администрации Озерского городского округа;

- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, определенные частью 5 настоящей статьи.

5. Исходная информация, необходимая для проведения работ по градостроительной подготовке территории с выделением для формирования свободного от прав третьих лиц земельного участка, включает:

1) топографическую подоснову соответствующей территории;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет земельных участков и объектов капитального строительства и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними, а также иных органов, обладающих такой информацией;

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

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

6. Заявитель, подготовивший исходную информацию, в соответствии с определенным частью 3 настоящей статьи заключением Управления архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа, обеспечивает подготовку проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания территории путем:

1) работ по планировке территории, самостоятельно выполняемых заявителем (в случаях, если он вправе в соответствии с законодательством осуществлять такие работы);

2) заключения договора с организацией, которая в соответствии с законодательством вправе осуществлять работы по планировке территории.

7.Проект планировки территории или проект межевания с проектом градостроительного плана земельного участка подлежит:

- проверке на соответствие установленным требованиям и подготовке заключения Управления архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа;

- рассмотрению на публичных слушаниях с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенной на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов;

- представлению главе администрации Озерского городского округа для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении;

- размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности – в случае его утверждения.

8.В случае, когда в составе документации по планировке территории утвержден градостроительный план земельного участка, свободного от прав третьих лиц, администрация Озерского городского округа принимает нормативный правовой акт, содержащий:

1) решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка, (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации. В случае принятия решения об утверждении документации:

2) решение о проведении кадастровых работ, государственного кадастрового учета сформированного земельного участка;

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

В таком решении указывается также:

- орган, уполномоченный на проведение торгов;

- сроки подготовки документов для проведения торгов;

- дата проведения торгов;

4) обязательство администрации Озерского городского округа возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов. Указанные затраты компенсируются из средств, направляемых в бюджет Озерского городского округа победителем торгов, в течение одного месяца со дня поступления таких средств.

9.Победитель торгов, которому предоставлен земельный участок, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

Статья 14. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации Озерского городского округа

1.Администрация Озерского городского округа обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке территорий существующей застройки с целью установления границ свободных от прав третьих лиц земельных участков и предоставления их физическим и юридическим лицам для строительства.

2.Управление архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа организует, обеспечивает и осуществляет работы, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в рамках функциональных обязанностей – проводимых на регулярной основе работ по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности с оценкой наличия свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства;

3.Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы выполняются по договорам с физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории, и оплачиваются из средств местного бюджета. Их стоимость включается как составная часть в начальную цену сформированных земельных участков (или учитывается при определении начального размера арендной платы), предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства.

Право на заключение договора (муниципального контракта) на выполнение работ по планировке территории приобретают участники размещения соответствующего муниципального заказа; при этом муниципальным заказчиком выступает Управление архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа.

4.Неотъемлемым приложением к договору (муниципальному контракту) в соответствии с конкурсной документацией (документацией о запросе котировок) являются:

-решение Управления архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа о способе действий по планировке территории посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

- задание на выполнение работ, связанных с подготовкой документации по планировке соответствующей территории;

- исходные данные в составе, определенном пунктом 4 статьи 13 настоящих Правил, передаваемые Управлением архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа исполнителю в соответствии с заданием, прилагаемым к договору.

5.Договор на выполнение работ по планировке территории может включать положения об обязанностях исполнителя в части:

- получения согласования Управления архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа документации по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

- участия в публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, установленном законодательством и статьей 9 настоящих Правил.

6.После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории с градостроительным планом земельного участка в составе такой документации,администрация Озерского городского округа в течение семи рабочих дней утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительные планы земельных участков) в составе такой документации, либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации.

Правовой акт об утверждении документации по планировке территории должен содержать положения:

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

2)о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов - аукциона, конкурса. В таком решении указывается также:

а) орган, уполномоченный на проведение торгов,

б) сроки подготовки документов для проведения торгов,

в) дата проведения торгов.

8. Управление имущественных отношений администрации Озерского городского округа в соответствии с земельным законодательством, обеспечивает:

- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов;

- проведение торгов;

- заключение договора аренды земельного участка с победителем торгов.

Статья 15. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территорий для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе администрации Озерского городского округа

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

- в ответ на инициативу заявителей, реализуемую в порядке статьи 13 настоящих Правил;

- в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей структурными подразделениями администрации.

2. Структурные подразделения администрации Озерского городского округа в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации Генерального плана города Озерска, настоящих Правил:

1) осуществляют предпроектную проработку границ земельных участков, применительно к которым планируется проведение аукционов по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

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

3) обеспечивают подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства Российской Федерации на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.

3.После подготовки комплекта документов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукционов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с земельным законодательством осуществляются действия, предусмотренные главой 5 настоящих Правил.

4. Администрация Озерского городского округа принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории квартала, применительно к которому планируется проведение аукциона;

- о проведении кадастровых работ применительно к подготовленному земельному участку, государственном кадастровом учете сформированного земельного участка;

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

- о дате проведения аукциона.

5. Предоставление земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

**Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, неразделенной на земельные участки, на которой расположены объекты капитального строительства с целью формирования земельных участков по инициативе собственников помещений и администрации Озерского городского округа**

1. Выделение земельных участков посредством градостроительной подготовки на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки многоквартирных домов и иных объектов капитального строительства, осуществляется в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Озерского городского округа.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов и в иных целях может осуществляться по инициативе:

- заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством и статьей 12 настоящих Правил;

- администрации Озерского городского округа, которая обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством и статьей 13 настоящих Правил;

- собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из не разделенной территории посредством градостроительной подготовки земельные участки и в последующем приобрести в общую долевую собственность выделенные земельные участки для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 4 данной статьи настоящих Правил;

- администрации Озерского городского округа, которая обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков для использования расположенных на них зданий, строений, сооружений - в порядке, определенном в соответствии с законодательством и настоящими Правилами.

4. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить посредством градостроительной подготовки из неразделенной территории земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов, могут обеспечивать подготовку для утверждения администрацией Озерского городского округа проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания территории путем действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно или действий, которые обеспечиваются этими лицами - впорядке, определенном данным пунктом настоящей статьи Правил.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

- в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа;

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

- собственником (собственниками) помещений в многоквартирном доме самостоятельно - если иное не определено законодательством;

- физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником (собственниками) помещений в многоквартирном доме;

- Управлением архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа по заявлению собственника (собственников) помещений в многоквартирном доме (если иное не определено законодательством) - в соответствии с пунктом 5 настоящей статьи.

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

- границ фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемой, путем фиксации зон действия публичных сервитутов - в проектах межевания территории и градостроительного плана земельного участка;

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

В проектах межевания территории помимо определения границ земельных участков существующих объектов капитального строительства могут устанавливаться границы свободных от застройки и от прав третьих лиц земельных участков, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, которые могут быть предоставлены в соответствии с земельным законодательством физическим и юридическим лицам в соответствии с территориальными зонами.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания территории подлежат проверке Управлением архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа в части соответствия:

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

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

в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории с учетом фактически сложившегося землепользования;

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

д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания (в порядке, определенном нормативно правовым актом органов местного самоуправления Озерского городского округа) неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания территории с правообладателями смежных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае отказа в согласовании со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по землепользованию и застройке, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке статьи 9 настоящих Правил. Публичные слушания могут быть проведены без соблюдения процедуры согласования проектов градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежных земельных участков, иных объектов недвижимости.

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

а) границ земельных участков,

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

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания территорий, а также документы проведенных согласований направляются в администрацию Озерского городского округа, которая в течение 10 рабочих дней принимает одно из двух решений:

- об утверждении градостроительного плана земельного участка;

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

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

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

- заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания территории и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение в администрацию Озерского городского округа.

5. В целях реализации права выделить посредством градостроительной подготовки из состава не разделенной территории земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома, уполномоченное собственниками помещений в таком доме лицо может направить соответствующее заявление в администрацию Озерского городского округа.

Управление архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа втечение 30 дней со дня поступления заявления готовит проект градостроительного плана земельного участка.

Подготовленный проект градостроительного плана земельного участка подлежит согласованию и утверждению администрацией Озерского городского в порядке, определенном пунктом 4 настоящей статьи.

6. Администрация Озерского городского округа может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания территории для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной администрацией Озерского городского округа;

- решения администрации Озерского городского округа, принятого на основании поступившего заявления, применительно к соответствующей застроенной территории, подлежащей межеванию.

Управление архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа обеспечивает реализацию инициатив администрации Озерского городского округа в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания территории, если иное не определено законодательством;

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

Статья 17. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков физическим, юридическим лицам для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

1. Правом градостроительной подготовки земель общего пользования с целью установления границ земельных участков, предназначенных для предоставления на праве аренды физическим и юридическим лицам с целью возведения сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования и временных объектов социального и культурно-бытового назначения, предназначенных для обслуживания населения, обладает администрация Озерского городского округа.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются постановлением администрацией Озерского городского округа.

В соответствии с земельным законодательством земли общего пользования не подлежат приватизации.

Отнесение земельных участков к территориям общего пользования городского значения осуществляется посредством нормативного правового акта, утверждаемого администрацией Озерского городского округа.

3. Проекты градостроительных планов земельных участков на землях общего пользования, подготавливаемые иными организациями в составе разработки проектов межевания территории, согласовываются Управлением архитектуры и градостроительства и утверждаются постановлением администрации Озерского городского округа.

4. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования на основании градостроительных планов земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Озерского городского округа.

Статья 18. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

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

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

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается Управлением архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

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

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

1) Управления имущественных отношений администрации Озерского городского округа – в случаях подготовки по инициативе администрации Озерского городского округа земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

2) физических, юридических лиц - в случаях подготовки по их инициативе земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

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

Технические условия по заявкам лиц, указанных в подпункте 2, предоставляются, если законодательством не определено иное.

4. Администрация Озерского городского округа вправе контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством.

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), обладает организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

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

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

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

Лица, указанные в подпунктах 1, 2 данного пункта настоящей статьи вместе с документами по планировке территории направляют в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям, подтвержденные соответствующими государственными надзорными органами.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором оцениваются:

- техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения;

- последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, проживающих, или имеющих объекты недвижимости на смежно-расположенных земельных участках (включая представление рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон ограничений на смежно-расположенные земельные участки).

В случае направления положительного заключения:

- лица, указанные в подпункте 1 данного пункта настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении рекомендации при подготовке проектной документации, а администрация Озерского городского округа проверяет соответствие указанным рекомендациям представленной проектной документации при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

- лица, указанные в подпункте 2 данного пункта настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении рекомендации при подготовке пакета документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в подпункте 1 данного пункта настоящей статьи и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, имеют право оспорить заключение в судебном порядке.

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

1) о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости - в порядке, определенном пунктами 7, 8 настоящей статьи;

2) о создании новых, или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости - в порядке, определенном пунктом 9 настоящей статьи.

7. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, если законодательством не установлено иное.

8. Лица, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, об оказании услуг по обеспечению предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

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

Торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством, муниципальными правовыми актами.

9. Лица, которые не являются собственниками, арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков на неосвоенных и предназначенных под застройку территориях, а также на территориях, подлежащей комплексной реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, с предложением о заключении инвестиционного соглашения осоздании, реконструкции (модернизации) внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов недвижимости на подлежащей освоению, комплексной реконструкции территории.

Порядок действий по подготовке, заключению и реализации инвестиционного соглашения о создании, реконструкции (модернизации) внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов недвижимости на подлежащей освоению, комплексной реконструкции территории, форма указанного инвестиционного соглашения устанавливается в соответствии с законодательством муниципальным правовым актом.

## ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ

Статья 19. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с нормами:

- гражданского законодательства - в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;

- земельного законодательства - в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель;

- нормативных правовых актоворганов местного самоуправления Озерского городского округа.

2. Порядок предоставления прав заявителям на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям предоставления:

1) права постоянного (бессрочного) пользования на сформированные земельные участки, права аренды сформированных земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках;

2) права безвозмездного срочного пользования сформированных земельных участков – юридическим лицам, предусмотренным земельным законодательством, а также лицам, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета в установленном законом порядке;

3) права постоянного (бессрочного) пользования на сформированные земельные участки, права аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися;

4) права аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения временных некапитальных объектов обслуживания населения.

Статья 20. Самовольное возведение зданий, строений и сооружений

Здание, строение, сооружение, построенное без получения на это необходимых разрешений, подлежит сносу осуществившим строительство лицом либо за его счет, в соответствии и порядке, установленными пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

## 

## ГЛАВА 6. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Статья 21. Градостроительные основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Порядок изъятия, в том числе выкупа, земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

2. Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд устанавливаются законодательством Российской Федерации, законодательством Челябинской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными муниципальными правовыми актами.

Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для муниципальных нужд являются утвержденные в соответствии с законодательством Российской Федерации и в установленном законодательством Российской Федерации порядке документы территориального планирования и документация по планировке территории.

Решение об изъятии, резервировании земельных участковможет быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания территории в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков в порядке, установленном законодательством.

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

3. В соответствии с законодательством,муниципальными нуждами Озерского городского округа, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, являются:

1) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

а) объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

б) автомобильных дорог общего пользования в границах городской черты города Озерска, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения.

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с действующим законодательством.

Статья 22. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд

1. Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд устанавливаются законодательством Российской Федерации, законодательством Челябинской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными муниципальными правовыми актами.

2.Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке:

- документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования в соответствии с законодательством Российской Федерации (зоны планируемого размещения объектов для муниципальных нужд);

- проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие в соответствии с законодательством Российской Федерации границы зон резервирования.

Указанные документы подготавливаются и утверждаются в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

3. Резервированию подлежат сформированные земельные участки, границы которых установлены в документации по планировке территории, а также поставленные на государственный кадастровый учет.

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

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

6. Порядок резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

## ГЛАВА 7. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 23. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования) необходимо для тех видов использования объектов недвижимости, которые требуют такого разрешения для размещения в территориальной зоне.

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

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

- на стадии подготовки и согласования проектной документации;

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

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

4. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования рассматривается Комиссией, которая подготавливает письменное заключение по предмету заявления.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 9 настоящих Правил.

5. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

6. Сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций для администрации Озерского городского округа о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки.

8. На основании указанных в пункте 7 настоящей статьи рекомендаций администрация Озерского городского округа в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте органов местного самоуправления Озерского городского округа в сети «Интернет».

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

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

Статья 24. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

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

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 9 настоящих Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций для администрации Озерского городского округао предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Администрация Озерского городского округа в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

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

## ГЛАВА 8. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

****Статья 25. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости****

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

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 28 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним - частью 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 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](#sub_1010) (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](#sub_109);

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

7) иных случаях, если в соответствии с Градостроительнымкодексом Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о [градостроительной деятельности](#sub_101) получение разрешения на строительство не требуется.

Законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

Кроме того, не требуется также разрешения на строительство в случае 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-эпидемиологическойи 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. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение Управления архитектуры и градостроительства о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном муниципальным нормативным правовым актом.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 27 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

Статья 26. Подготовка проектной документации

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

Подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции 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 и в указанных в пункте 3 статьи 25 настоящих Правил.

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

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

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

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

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

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- градостроительный план земельного участка с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

- 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 Озерского городского округа 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 Озерского городского округа 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 Управлением архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа согласовываются:

- проекты развития магистральных коммуникаций города 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.

2) размещение надземных и наземных инженерных коммуникаций должно быть согласованно до начала проектирования с Управлением архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа.

3) трасса, выбранная проектной организацией, до разработки рабочих чертежей согласовывается с Управлением архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа.

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).

10. 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 Российской Федерации.

Статья 27. Разрешение на строительство

1. [Разрешение](garantF1://12043191.1000) на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. В границах Озерского городского округа разрешение на строительство выдается администрацией Озерского городского округа в соответствии с компетенцией.

Разрешение на строительство выдается для строительства, реконструкции, объектов капитального строительства федерального, регионального значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

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 кодексаРоссийской Федерации);

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

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

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

4. В целях строительства, реконструкции, объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

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

5. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи документов.

6. Уполномоченный в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство орган:

- проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

- проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

7. Администрация Озерского городского округа по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

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

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

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

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

12. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется в случае уведомления органа, выдавшего разрешения на строительство.

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

Статья 28. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объекта капитального строительства

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, 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, объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, 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 над 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.

Статья 29. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

1)оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;

2)комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;

3)комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;

4)паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;

5)паспорта на установленное оборудование;

6)общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;

7)журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию - в случае ведения такого журнала;

8)акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;

9)предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;

10)заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;

11) иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

- проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);

- подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков, или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в администрацию Озерского городского округа заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

4. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1)правоустанавливающие документы на земельный участок;

2)градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

4)акт приемки работ по объекту (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

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

6)документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

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

8)схему, отображающую расположение построенного, реконструированного, отремонтированного 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 заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9)заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

5. Управление архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа обязано обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства. Администрация Озерского городского округа принимает решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1)отсутствие документов, указанных в пункте 4 настоящей статьи;

2)несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

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

4)несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований об обязанности  безвозмездно передать  в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство  в администрацию Озерского городского округа, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

7. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

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

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

9. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

Статья 30. Государственный строительный надзор, строительный контроль и муниципальный градостроительный контроль

1. 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 2 настоящей статьи;

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 3 настоящей статьи;

- муниципальный градостроительный контроль применительно к объектам капитального строительства, при строительстве и реконструкции которых не осуществляется государственный строительный надзор – в соответствии с нормативным правовым актом органов местного самоуправления Озерского городского округа и в порядке пункта 4 настоящей статьи.

2. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 1настоящей 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.

На территории Озерского городского округа государственный строительный надзор осуществляется:

- уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,

- уполномоченным органом исполнительной власти Челябинской 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 Челябинской 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 проведения государственного строительного надзора определен статьей 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

3. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Порядок проведения строительного контроля определен статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Порядок осуществления строительного контроля устанавливается Правительством Российской Федерации.

4. Муниципальный градостроительный контроль осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 1настоящей статьи.

Порядок проведения и осуществления муниципального градостроительного контроля устанавливается нормативным правовым актом органов местного самоуправления Озерского городского округа.

# РАЗДЕЛ 2. Градостроительные регламенты

## ГЛАВА 9. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 31. Порядок установления территориальных зон

1. Территориальные зоны установлены с учетом:

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

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом города Озерска;

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории города Озерска;

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

2. Границы территориальных зон установлены по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

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

Статья 32. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

На карте градостроительного зонирования территории города Озерска выделены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовое обозначение | **Виды территориальных зон** |
|  | **Жилые зоны** |
| Ж-1 | Зона застройки многоэтажными жилыми домами |
| Ж-2 | Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами |
| Ж-3 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Ж-4 | Зона садоводств и дачных участков |
| Ж-5 | Зона развития жилой застройки |
|  | **Общественно-жилые зоны** |
| ОЖ | Зона общественно-жилого назначения |
|  | **Общественно-деловые зоны** |
| О-1 | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| О-2 | Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты |
| О-3 | Зона объектов высшего и среднего профессионального образования |
| О-4 | Зона развития общественной застройки |
|  | **Общественно-производственные зоны** |
| ОП | Зона объектов обслуживания населения и производственной деятельности |
|  | **Производственные зоны** |
| П-1 | Зона производственно-коммунальных объектов I класса вредности |
| П-2 | Зона производственно-коммунальных объектов II класса вредности |
| П-3 | Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности |
| П-4 | Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности |
| П-5 | Зона развития производственных объектов |
|  | **Рекреационные зоны** |
| Р-1 | Зона городских парков, скверов, садов, бульваров |
| Р-2 | Зона лесопарков, городских лесов и отдыха |
| Р-3 | Зона объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма |
| Р-4 | Зона спортивных комплексов и сооружений |
|  | **Зоны инженерной и транспортной инфраструктур** |
| Т-1 | Зона железнодорожного транспорта |
| Т-2 | Зона объектов инженерной инфраструктуры |
|  | **Зоны специального назначения** |
| C-1 | Зона кладбищ |
| С-2 | Зона полигонов бытовых отходов и отходов производства |
|  | **Зоны военных объектов и иных режимных территорий** |
| В | Зона военных объектов и иных режимных территорий |
|  | **Прочие зоны** |

Статья 33. Порядок применения градостроительных регламентов

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом города Озерска;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоемов, бульваров и других подобных территорий);

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

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

7. Реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с земельными участками, указанными в пункте 3 статьи 5, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

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

9. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и эксплуатации объектов недвижимости – гидротехнические сооружения (плотины, дамбы, водоприемники и водозаборные сооружения, водосбросы и т.д.) – могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.

Статья 34. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

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

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

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

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

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 23 настоящих Правил.

Статья 35. Описание зон. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования объектов недвижимости для каждой территориальной зоны

**Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. **Жилые здания**

* многоквартирные многоэтажные жилые дома выше 16 этажей;
* многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-16 этажей;
* многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-10 этажей;
* многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа;
* индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;
* отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками;
* блокированные жилые дома на одну семью 1-3 этажей с придомовыми участками;
* жилые дома для обслуживающего персонала;
* специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
* общежития, связанные с производством и образованием;
* садовые и дачные дома;
* многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями.

**2. Организации, учреждения, управления**

* административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения;
* административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения;
* офисы;
* представительства;
* многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
* судебные и юридические органы.

1. **Кредитно-финансовые учреждения**

* банки, биржи;
* отделения и филиалы банков, обменные пункты.

1. **Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации**

* проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;
* проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, требующие создания санитарно-защитной зоны;
* научно-производственные центры;
* инновационно-научные, учебно-тренировочные комплексы.

**4. Учреждения образования**

* детские дошкольные учреждения;
* школы общеобразовательные:
  + общеобразовательные школы,
  + специализированные школы (с углубленным изучением языков, математики и др.), лицеи, гимназии, колледжи,
  + школы для детей с ослабленным здоровьем (слабовидящих, слабослышащих, с отставанием в развитии);
* школы-интернаты;
* многопрофильные учреждения дополнительного образования:
  + детская школа искусств,
  + музыкальная школа,
  + станция юных техников (натуралистов, туристов);
* учреждения среднего специального и профессионального образования:
  + учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских,
  + учреждения среднего специального и профессионального образования с учебно-лабораторными и учебно-производственными корпусами и мастерскими;
* высшие учебные заведения.

**6. Учреждения здравоохранения**

* стационары:
  + круглосуточные стационары (кроме туберкулезных, инфекционных, психиатрических, онкологических),
  + родильные дома.
* стационары специального назначения (туберкулезные, инфекционные, психиатрические, онкологические).
* амбулаторно-поликлинические учреждения:
  + поликлиники,
  + диагностические центры без стационара,
  + диспансеры,
  + фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты,
  + стоматологические кабинеты.
* станции скорой помощи:
  + станции и подстанции скорой медицинской помощи,
  + травмпункты,
  + аптеки,
  + пункты оказания первой медицинской помощи.

**7. Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма**

* санатории (без туберкулезных),
* санатории-профилактории,
* дома отдыха, пансионаты,
* гостиницы,
* информационные туристические центры.

**8. Учреждения социальной защиты**

* учреждения социальной защиты:
  + центры социального обслуживания населения,
  + приюты для детей и подростков, временно лишившихся попечения родите лей,
  + центры социальной помощи семье и детям,
  + детские дома-интернаты,
  + дома ребенка (малютки),
  + дома-интернаты для престарелых и инвалидов,
  + дома-интернаты для детей-инвалидов,
  + дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями (с 18 лет),
  + психоневрологические интернаты.
* специальные учреждения социальной защиты:
  + центры социально-трудовой реабилитации лиц без определенного места жительства,
  + ночлежные дома для бездомных,
  + центр социальной адаптации для лиц, прибывших из мест лишения свободы,
  + социально-реабилитационных центр для подростков.

**9. Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения**

* спортивно-зрелищные сооружения:
  + стадионы городского значения с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения,
  + универсальные спортивно-зрелищные залы,
  + ледовый дворец,
  + многофункциональный дворец спорта,
  + крытые стадионы,
  + плавательные бассейны городского значения,
  + спортивные залы городского значения.
* физкультурно-оздоровительные сооружения:
  + стадионы жилых районов с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения,
  + спортивно-оздоровительные комплексы,
  + спортивные площадки,
  + катки,
  + хоккейные площадки,
  + плавательные бассейны,
  + спортивные залы,
  + детские и юношеские спортивные школы,
  + теннисные корты,
  + роликодромы.
* спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий.
* спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах:
  + лодочные станции,
  + эллинги,
  + яхт-клуб,
  + лыжные спортивные базы,
  + водноспортивные базы,
  + конноспортивные школы.
* специальные спортивно-развлекательные сооружения:
  + аквапарк,
  + автодром,
  + мотодром,
  + велотрек,
  + картингдром,
  + сноуборд,
  + роликодром.

**10. Учреждения культуры и искусства**

* учреждения культуры и искусства городского значения:
  + кинотеатры,
  + концертные залы,
  + театры,
  + учреждения клубного типа городского значения,
  + библиотеки городского значения,
  + дома творческих союзов,
  + дворцы бракосочетания.
  + музеи, выставочные залы, галереи.
  + летние театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры, видеосалоны,
  + лектории,
  + архивы, информационные центры,
  + многофункциональные развлекательные комплексы,
  + аттракционы,
  + залы аттракционов.
* учреждения культуры и искусства локального и городского значения:
  + танцевальные залы, дискотеки,
  + театры, кинотеатры,
  + видеосалоны,
  + учреждения клубного типа по месту жительства,
  + клубы по интересам,
  + библиотеки по месту жительства,
  + музеи,
  + выставочные залы, галереи.

**11. Конфессиональные объекты**

* + церкви,
  + мечети,
  + иные культовые сооружения.

**12. Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания**

* магазины:
  + магазины промышленных товаров,
  + магазины продовольственных товаров,
  + магазины товаров первой необходимости.
* предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли.
* рынки:
  + рынки продовольственные крытые,
  + рынки промышленных товаров.
  + крупные торговые комплексы:
  + универмаги городского значения,
  + прочие универмаги,
  + универсамы.
  + торгово-выставочные комплексы.
  + временные торговые объекты:
  + торговые павильоны,
  + торговые киоски,
  + торговые зоны,
  + лоточная торговля,
  + мини-рынки.
    - * временные объекты для обслуживания фестивалей, праздников;
      * сезонные обслуживающие объекты,
      * объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.
      * объекты бытового обслуживания:
        + комбинаты бытового обслуживания,
        + общественные бани,
        + банно-оздоровительные комплексы,
        + приемные пункты прачечных и химчисток,
        + ателье, мастерские и салоны бытовых услуг,
        + косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты,
        + встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания.
        + предприятия общественного питания:
        + рестораны,
        + столовые,
        + кафе, закусочные, бары и т. д.,
        + некапитальные строения предприятий общественного питания.

**13. Центральные предприятия связи**

* + - * почтамт;
      * центральный телеграф;
      * центральный переговорный пункт.

**14. Учреждения жилищно-коммунального хозяйства**

* + - * фабрики-прачечные;
      * прачечные самообслуживания;
      * фабрики-химчистки;
      * химчистки самообслуживания;
      * ЖКС;
      * объекты коммунальной энергетики.

**15. Прочие объекты**

* + - * отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;
      * отделения, участковые пункты полиции;
      * пожарные части;
      * пожарные депо;
      * ветлечебницы без содержания животных;
      * ветлечебницы с содержанием животных.

**16. Сооружения для хранения транспортных средств**

* гаражи грузовых автомобилей,
* гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения,
* гаражи легковых автомобилей такси и проката,
* грузовых автомобилей,
* автобусные парки,
* гаражи индивидуальных легковых автомобилей:

○подземные,

○ полуподземные,

○ многоэтажные,

○ встроенные или встроенно-пристроенные,

○ боксового типа,

○ боксового типа для инвалидов,

* индивидуальные на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля,
* встроенные в жилой дом на 1-2 легковых автомобиля.
* автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей,
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,
* открытые,
* подземные и полуподземные,
* многоэтажные.
* автостоянки для временного хранения туристических автобусов.
* автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

**17. Предприятия автосервиса**

* АЗС,
* авторемонтные и автосервисные предприятия,
* мойки.

**18. Производственные, коммунально-складские и инженерно-технические объекты**

Промышленные предприятия и коммунально-складские организации II-III классов вредности:

* химические производства,
* металлообрабатывающие предприятия и производства,
* строительная промышленность,
* обработка древесины,
* текстильные производства и производства легкой промышленности,
* обработка животных продуктов,
* обработка пищевых продуктов и вкусовых веществ,
* микробиологическая промышленность.

Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности:

* химические производства,
* металлообрабатывающие предприятия и производства,
* строительная промышленность,
* обработка древесины,
* текстильные производства и производства легкой промышленности,
* обработка животных продуктов,
* обработка пищевых продуктов и вкусовых веществ,
* микробиологическая промышленность.
* объекты энергетики.
* объекты складского назначения II-III классов вредности,
* объекты складского назначения IV-V классов вредности,
* оптовые базы и склады,
* здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий,
* опытные производства, не требующие создания санитарно-защитной зоны,
* сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта,
* сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования,
* рекультивация территории.

**19. Природно-рекреационные территории**

* парки,
* скверы, сады, бульвары,
* городские лесопарки,
* озеленение специального назначения,
* оранжереи, питомники,
* ботанические сады,
* садово-парковые комплексы,
* зимние сады,
* тематические парки,
* регулируемая рубка деревьев,
* пляжи,
* места для пикников, костров,
* детские площадки, площадки для отдыха,
* площадки для выгула собак,
* некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,
* базы проката спортивно-рекреационного инвентаря,
* водные спасательные станции.

**20. Объекты сельскохозяйственного использования**

* сады, огороды, палисадники,
* пашни, сенокосы, пастбища,
* сельскохозяйственные здания и сооружения,
* сельскохозяйственные объекты,
* дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.),
* постройки для содержания мелких животных.

**21. Объекты ритуального назначения**

* захоронения,
* колумбарии,
* мемориальные комплексы,
* дома траурных обрядов,
* бюро похоронного обслуживания,
* бюро-магазины похоронного обслуживания,
* крематории.

**22. Режимные объекты**

* тюрьмы,
* военные объекты.

**23. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации земельных участков и объектов капитального строительства**

* инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.):
  + улицы, дороги, иные пешеходно-транспортные коммуникации,
  + железные дороги.
* объекты и предприятия связи:
  + почтовые отделения,
  + телеграф,
  + переговорные пункты,
  + автоматические телефонные станции,
  + антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи.
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы),
* озеленение и благоустройство,
* элементы благоустройства, малые архитектурные формы,
* общественные туалеты,
* объекты санитарной очистки территории.

Статья 36. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

**Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для высокоплотной застройки многоквартирными многоэтажными (5-16 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования:**

- многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-16 этажей,

- детские дошкольные учреждения,

- школы общеобразовательные,

- многопрофильные учреждения дополнительного образования,

- амбулаторно-поликлинические учреждения,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- отделения, участковые пункты полиции.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения

- площадки для выгула собак элементами озеленения,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

- ЦТП, ТП.

**Условно разрешенные виды использования:**

- многоквартирные многоэтажные жилые дома выше 16 этажей,

- многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа,

- аптеки,

- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов,

- офисы,

- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня,

- конфессиональные объекты,

- учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских,

- гостиницы,

- учреждения социальной защиты,

- физкультурно-оздоровительные сооружения,

- учреждения культуры и искусства локального и районного значения,

- магазины,

- встроенно-пристроенные объекты обслуживания,

- объекты бытового обслуживания,

- предприятия общественного питания,

- временные торговые объекты,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,

- гаражи индивидуальных легковых автомобилей,

- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,

- открытые,

- подземные и полуподземные,

- многоэтажные,

- общественные бани.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Максимальный процент застройки территории от площади земельного участка\* | 75% |
| Расстояния между жилыми домами, жилыми и общественными зданиями | На основе расчетов инсоляции и освещенности,  в соответствии с противопожарными и санитарными требованиями |
| Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий:  - до хозяйственных построек  - до площадок для выгула собак | не менее 20м  не менее 40м |
| Минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке, м2/чел:  - площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста  - площадок для отдыха взрослого населения  - площадок для занятий физкультурой  - для хозяйственных целей и выгула собак  - для стоянки автомашин | 0,7  0,1  2,0  0,3  0,8 |
| Минимальное расстояние от красных линий до жилых зданий:  - в сохраняемой застройке | в соответствии со сложившейся линией застройки |
| Предприятия обслуживания размещаются в первых этажах многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок |  |
| Высота зданий:  для жилых зданий количество надземных этажей | 5 этажей и выше |
| Коэффициент озеленения территории | не менее 15% от площади земельного участка |

Примечание:

1. \* -принят с учетом необходимых по расчету стоянок для автомобилей, площадок и других объектов благоустройства.

**Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ И СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для застройки средней плотности многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования:**

- многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа,

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажей с придомовыми участками,

- блокированные жилые дома на одну семью 1-3 этажей с придомовыми участками,

- детские дошкольные учреждения,

- школы общеобразовательные,

- многопрофильные учреждения дополнительного образования,

- амбулаторно-поликлинические учреждения,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- отделения, участковые пункты полиции.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения,

- площадки для выгула собак с элементами озеленения,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

- ЦТП, ТП.

**Условно разрешенные виды использования**

- многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-10 этажей,

- аптеки,

- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов,

- офисы,

- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня,

- учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских,

- конфессиональные объекты,

- гостиницы,

- учреждения социальной защиты,

- физкультурно-оздоровительные сооружения,

- учреждения культуры и искусства локального и районного значения,

- магазины,

- встроенно-пристроенные обслуживающие объекты,

- объекты бытового обслуживания,

- предприятия общественного питания,

- временные торговые объекты,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,

- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,

- открытые,

- подземные и полуподземные,

- многоэтажные,

- общественные бани.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Максимальный процент застройки территории от площади земельного участка1:  - многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности  - блокированными жилыми домами  - одно -двухквартирными жилыми домами | 70%  65%  50% |
| Предельные минимальные размеры земельного участка, м2:  - приквартирного земельного участка (для двухквартирных жилых домов из расчета на одну квартиру) на территории, свободной от застройки;  - для приквартирного земельного участка (для двухквартирных жилых домов из расчета на одну квартиру) на застроенной территории;  - для многоквартирного блокированного дома на территории, свободной от застройки (из расчета на одну квартиру);  - для многоквартирного блокированного дома на застроенной территории, (из расчета на одну квартиру) | 600  500  400  350 |
| Предельные максимальные размеры земельного участка, м2:  - для малоэтажного жилищного строительства и индивидуального жилищного строительства;  - для размещения существующих индивидуальных жилых домов и приквартирных земельных участков | 1500  без ограничений |
| Минимальное расстояние от красных линий до жилых зданий:  - в сохраняемой застройке | в соответствии со сложившейся линией застройки |
| Минимальные расстояния между жилыми зданиями:  - расстояния между длинными сторонами жилых зданий высотой:  2-3 этажа  4 этажа  - расстояние между длинными сторонами и торцами жилых зданий с окнами из жилых комнат.  Примечание: в условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении противопожарных требований и норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно | не менее 15м  не менее 20м  не менее 10м |
| Высота зданий:  для всех основных строений количество надземных этажей | до 4 м с возможным использованием (дополнительно)  мансардного этажа |
| Коэффициент озеленения территории | не менее 20% от площади земельного участка |

Примечание:

1. \* -принят с учетом необходимых по расчету стоянок для автомобилей, площадок и других объектов благоустройства.
2. Предприятия обслуживания размещаются в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов, или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.
3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

**Ж-3 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования:**

- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками,

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками,

- блокированные жилые дома в 2-4 этажа,

- блокированные жилые дома на одну семью 1-3 этажей с придомовыми участками,

- детские дошкольные учреждения,

- школы общеобразовательные,

- многопрофильные учреждения дополнительного образования,

- амбулаторно-поликлинические учреждения,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- отделения, участковые пункты полиции,

- детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения,

- площадки для выгула собак с элементами озеленения,

- ЦТП, ТП.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля,

- встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля,

- автостоянки,

- сады, огороды, палисадники.

**Условно разрешенные виды использования:**

- многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа,

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.),

- аптеки,

- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов,

- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня,

- офисы,

- учреждения социальной защиты,

- гостиницы,

- физкультурно-оздоровительные сооружения,

- учреждения культуры и искусства локального и районного значения,

- конфессиональные объекты,

- магазины,

- объекты бытового обслуживания,

- предприятия общественного питания,

- временные торговые объекты,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,

- общественные бани.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Максимальный процент застройки территории от площади земельного участка:  - блокированными жилыми домами  - одно-двухквартирными жилыми домами | 65%  50% |
| Предельные минимальные размеры земельного участка, м2:  - приквартирного земельного участка (для двухквартирных жилых домов из расчета на одну квартиру) на территории, свободной от застройки;  - для приквартирного земельного участка (для двухквартирных жилых домов из расчета на одну квартиру) на застроенной территории;  - для многоквартирного блокированного дома на территории, свободной от застройки (из расчета на одну квартиру);  - для многоквартирного блокированного дома на застроенной территории, (из расчета на одну квартиру) | 600  500  400  350 |
| Предельные максимальные размеры земельного участка, м2:  - для малоэтажного жилищного строительства и индивидуального жилищного строительства;  - для размещения существующих индивидуальных жилых домов и приквартирных земельных участков | 1500  без ограничений |
| Минимальное расстояние от красных линий до жилых зданий:  - в сохраняемой застройке  - при реконструкции и новом строительстве:  отступ жилых зданий от красных линий:  - улиц  - проездов | в соответствии со сложившейся линией застройки  не менее 5 м  не менее 3 м |
| Минимальное расстояние между строениями, м:  - от границ соседнего участка до:  - основного строения  - других построек: бани, гаража, сарая и др.  - окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая),расположенных на соседних земельных участках  - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке | 3,0  1,0  6,0  в соответствии  с СП 42.13330.2011,  приложение 1 и СП 30-102-99 |
| Коэффициент озеленения территории | не менее 30% от площади земельного участка |

Примечание:

1. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

2. Требования к ограждению земельных участков:

- со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными;

- характер ограждения и его высота должны быть, как правило, единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

**Ж-4 ЗОНА САД**О**ВОДСТВ И ДАЧНЫХ УЧАСТКОВ**

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

**Основные виды разрешенного использования:**

- садовые и дачные дома,

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.),

- постройки для содержания мелких животных,

- сады, огороды, палисадники.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля,

- встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля,

- автостоянки,

- трансформаторные подстанции.

**Условно разрешенные виды использования:**

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажей с придомовыми участками,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- спортивные площадки,

- отделения, участковые пункты полиции,

- аптеки,

- сезонные обслуживающие объекты,

- конфессиональные объекты,

- магазины,

- временные торговые объекты.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Максимальный процент застройки территории от площади земельного участка | 40% |
| Предельные минимальные размеры земельного участка, м2:  - для ведения садоводства  - для ведения огородничества  - для дачного строительства | 600  300  600 |
| Предельные максимальные размеры земельного участка, м2:  - для ведения садоводства  - для дачного строительства | 1500  2000 |
| Минимальное расстояние между фронтальной границей участка, м:  и садовым домом  и хозяйственными постройками | 3,0  5,0 |
| Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м:  от границ соседнего участка до:  - садового дома  - постройки для содержания мелкого скота и птицы  - других построек  от садового дома до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке | 3,0  4,0  1,0  в соответствии  с требованиями  СП 53.13330.2011 |
| Коэффициент озеленения территории | не менее 40% от площади земельного участка |

Примечания:

1.Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2.Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках по взаимному согласию собственников, а также блокировка хозяйственных построек к садовому дому при наличии стены из негорючих материалов между ними.

3. Высота садового дома:

количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа с соблюдением норм освещенности соседнего участка.

**Ж-5 ЗОНА РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования селитебных территорий при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 54 настоящих Правил.

Статья 37. Градостроительные регламенты. Общественно-жилые зоны

**ОЖ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций местного и районного значения.

**Основные виды разрешенного использования:**

- многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-16 и выше этажей,

- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов,

- многофункциональные административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями,

- организации, учреждения, управления,

- детские дошкольные учреждения,

- школы общеобразовательные,

- многопрофильные учреждения дополнительного образования,

- учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских,

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,

- станции скорой помощи,

- амбулаторно-поликлинические учреждения,

- аптеки,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- гостиницы,

- информационные туристические центры,

- учреждения социальной защиты,

- физкультурно-оздоровительные сооружения,

- плавательные бассейны городского значения,

- спортивные залы городского значения,

- учреждения культуры и искусства,

- магазины,

- встроенно-пристроенные обслуживающие объекты,

- торгово-выставочные комплексы,

- многофункциональные торгово-общественные комплексы,

- крупные торговые комплексы,

- объекты бытового обслуживания,

- предприятия общественного питания,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,

- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские),

- отделения, участковые пункты полиции,

- пожарные части,

- ветлечебницы без содержания животных.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- детские площадки, площадки для отдыха,

- площадки для выгула собак,

- гаражи индивидуальных легковых автомобилей,

- подземные,

- полуподземные,

- многоэтажные,

- встроенные или встроенно-пристроенные,

- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,

- открытые,

- подземные или полуподземные,

- многоэтажные,

- общественные бани.

**Условно разрешенные виды использования:**

- многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа,

- блокированные жилые дома на одну семью 1-3 этажей с придомовыми участками,

- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,

- конфессиональные объекты,

- рынки,

- временные торговые объекты,

- предприятия автосервиса.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Расстояния между жилыми домами, жилыми и общественными зданиями, а также производственными в соответствии с противопожарными требованиями | На основе расчетов инсоляции и освещенности |
| Минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке, м2/чел:  - площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста  - площадок для отдыха взрослого населения  - площадок для занятий физкультурой  - для хозяйственных целей и выгула собак  - для стоянки автомашин | 0,7  0,1  2,0  0,3  0,8 |
| Минимальное расстояние от красных линий до жилых зданий:  - в сохраняемой застройке  - при реконструкции и новом строительстве:  - отступ жилых зданий от красных линий, м:  - магистральных улиц  - жилых улиц | в соответствии со сложившейся линией застройки  не менее 5 м  не менее 3 м |
| Предприятия обслуживания размещаются в первых этажах многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок |  |
| Высота зданий:  для жилых зданий количество надземных этажей | 5 этажей и выше |

Статья 38. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

**ОИ ЗОНА ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ГОРОДА**

Зона исторического центра города выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов, где сочетаются административные, управленческие, коммерческие учреждения, офисы и жилая застройка, в том числе в зданиях смешанного назначения при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Ввиду расположения зоны ОИ на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры, здесь должны соблюдаться ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия направленные на:

- сохранение системы исторической планировки, ценных элементов ландшафта, ценной средовой застройки,

- закрепление или восстановление градоформирующего значения памятников в архитектурно-пространственной организации города,

- создание благоприятных условий зрительного восприятия объектов культурного наследия,

- устранение диссонансов, нарушающих восприятие памятников, цельность композиции охраняемых архитектурных комплексов и ландшафтов.

Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия приводятся в статье 49 настоящих Правил.

**Основные виды разрешенного использования:**

- многоквартирные жилые дома,

- многофункциональные здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями),

- административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации городского и внегородского значения,

- офисы,

- представительства,

- кредитно-финансовые учреждения,

- судебные и юридические органы,

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,

- гостиницы,

- информационные туристические центры,

- музеи, выставочные залы, галереи,

- магазины,

- временные объекты для обслуживания фестивалей, праздников,

- амбулаторно-поликлинические учреждения,

- станции скорой помощи,

- аптеки,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- рестораны, кафе, бары,

- спортивно-оздоровительные комплексы,

- объекты бытового обслуживания,

- встроенно-пристроенные обслуживающие объекты,

- центральные предприятия связи,

- отделения, участковые пункты полиции,

- общественные бани,

- ЦТП, ТП, РП.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:

- открытые,

- подземные и полуподземные,

- многоэтажные,

- автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

**Условно разрешенные виды использования:**

- учреждения культуры и искусства городского значения,

- конфессиональные объекты,

- крупные торговые комплексы,

- торгово-выставочные комплексы,

- спортивно-зрелищные сооружения,

- временные объекты для обслуживания населения,

- временные объекты торговли,

- рынки,

- автозаправочные станции.

**О-1 ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных, прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

- административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации общегородского и внегородского значения,

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,

- офисы,

- представительства,

- кредитно-финансовые учреждения,

- судебные и юридические органы,

- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны,

- гостиницы,

- информационные туристические центры,

- физкультурно-оздоровительные сооружения,

- плавательные бассейны городского значения,

- спортивные залы городского значения,

- учреждения культуры и искусства городского значения,

- учреждения культуры и искусства локального и районного значения,

- учреждения социальной защиты,

- детские дошкольные учреждения,

- музеи, выставочные залы, галереи,

- крупные торговые комплексы,

- магазины,

- рынки,

- предприятия общественного питания,

- объекты бытового обслуживания,

- центральные предприятия связи,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,

- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские),

- отделения, участковые пункты полиции,

- пожарные части,

- ветлечебницы без содержания животных,

- амбулаторно-поликлинические учреждения,

- аптеки,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- многопрофильные учреждения дополнительного образования,

- учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских,

- банно-оздоровительные комплексы,

- ЦТП, ТП, РП,

- размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- гаражи индивидуальных легковых автомобилей,

- подземные,

- полуподземные,

- встроенные или встроенно-пристроенные,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,

- открытые,

- подземные и полуподземные,

- многоэтажные,

- автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

**Условно разрешенные виды использования:**

- многоквартирные многоэтажные жилые дома,

- многоквартирные жилые дома,

- встроенно-пристроенные обслуживающие объекты,

- многофункциональные здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями),

- залы аттракционов и игровых автоматов,

- конфессиональные объекты,

- торгово-выставочные комплексы,

- временные торговые объекты,

- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей,

- предприятия автосервиса.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры детских дошкольных учреждений |
| Вместимость вновь строящихся зданий | до 350 человек |
| Высота здания, этажность | 2 |
| Высота ограждения, м | не менее 1,6 м |
| Минимальное расстояние от здания учреждения до красной линии, м | не менее 25,0 |
| Минимальное расстояние между отдельными зданиями, сооружениями на участке учреждения | в соответствии с требованиями СанПиН 2.4.1.1249-03и пособием к СНиП "Проектирование детских дошкольных учреждений" |
| Минимальное расстояние от границ участка производственного объекта (не пожаровзрывоопасные объекты) | не менее 50 м до участка  детского учреждения |
| Площадь зеленых насаждений на участке | не менее 50% |

Примечание:

1. Максимальный процент застройки территории – 80% принят с учетом необходимых по расчету стоянок для автомобилей, площадок и других объектов благоустройства.

**О-2 ЗОНА УЧРЕЖДЕНИЙ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ**

Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты городского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

**Основные виды разрешенного использования:**

- стационары,

- амбулаторно-поликлинические учреждения,

- станции скорой помощи,

- аптеки,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- учреждения социальной защиты,

- ЦТП,ТП, РП.

- санатории-профилактории,

- центры реабилитации.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- спортивные площадки,

- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых - автомобилей,

- открытые,

- подземные и полуподземные,

- многоэтажные.

**Условно разрешенные виды использования:**

- стационары специального назначения,

- специальные учреждения социальной защиты,

- конфессиональные объекты.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Минимальное расстояние:  - от зданий больниц с палатными отделениями, роддомов и диспансеров со стационаром до красных линий и жилых домов;  - от лечебно-диагностических корпусов больницы, зданий поликлиники, женской консультации и диспансеров без стационара до красных линий и жилых зданий | не менее 30м  не менее 15м |
| Минимальные расстояния между отдельными зданиями, сооружениями на участке лечебно-профилактического учреждения | в соответствии с требованиями СНиП 2.08.02-89\* и пособия по проектированию учреждений здравоохранения |
| Минимальное расстояние от границ участка производственного объекта (не пожаровзрывоопасные объекты) | не менее 50 м до участка учреждений здравоохранения |
| Площадь зеленых насаждений и газонов | не менее 60% площади больниц и диспансера со стационаром |

**О-3 ЗОНА ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ ВЫСШЕГО И СРЕДНЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

Зона предназначена для размещения образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

**Основные виды разрешенного использования:**

- высшие учебные заведения,

- учреждения среднего специального и профессионального образования,

- ЦТП, ТП, РП.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- общежития, связанные с производством и образованием,

- аптеки,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- лектории,

- физкультурно-оздоровительные сооружения,

- предприятия общественного питания,

- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения.

**Условно разрешенные виды использования:**

- организации, учреждения, управления,

- школы-интернаты,

- многопрофильные учреждения дополнительного образования,

- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,

- учреждения культуры и искусства локального и районного значения,

- амбулаторно-поликлинические учреждения,

- конфессиональные объекты,

- магазины,

- временные торговые объекты,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,

- открытые,

- подземные и полуподземные,

- многоэтажные.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Вместимость вновь строящихся зданий | до 1000 учащихся |
| Высота здания, этажность | 3 |
| Высота ограждения, м | не менее 1,5 |
| Минимальное расстояние от здания учреждения до красной линии, м | не менее 25,0 |
| Минимальное расстояние между отдельными зданиями, сооружениями на участке учреждения | в соответствии с требованиями  СанПиН 2.4.2. 1178-02 |
| Минимальное расстояние от границ участка производственного объекта  (не пожаровзрывоопасные объекты) | не менее 50 м  до участка школы |
| Площадь зеленых насаждений на участке | не менее 50% |

**О-4 ЗОНА РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ**

Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования территорий общественной застройки при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 54 настоящих Правил.

Статья 39. Градостроительные регламенты. Общественно-производственные зоны

**ОП ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ И ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности предназначена для размещения производственно-деловых объектов при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

- организации, учреждения, управления,

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,

- кредитно-финансовые учреждения,

- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,

- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения,

- поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий,

- учреждения культуры и искусства локального и районного значения,

- залы аттракционов и игровых автоматов,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли,

- рынки,

- крупные торговые комплексы,

- торгово-выставочные комплексы,

- магазины,

- предприятия общественного питания,

- объекты бытового обслуживания,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,

- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские),

- отделения, участковые пункты полиции,

- пожарные части,

- ветлечебницы без содержания животных,

- банные комплексы,

- ЦТП, ТП, РП.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- учреждения автосервиса,

- гаражи индивидуальных легковых автомобилей,

- подземные,

- полуподземные,

- многоэтажные,

- встроенные или встроенно-пристроенные,

- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,

- открытые,

- подземные и полуподземные,

- многоэтажные,

- автостоянки для временного хранения туристических автобусов,

- АЗС,

- АГЗС.

**Условно разрешенные виды использования:**

- временные торговые объекты,

- гостиницы,

- конфессиональные объекты,

- складские объекты.

Статья 40. Градостроительные регламенты. Производственные зоны

**П-1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ**

**I КЛАССА ВРЕДНОСТИ**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов I класса вредности и ниже, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации I класса вредности,

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации II класса вредности,

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса вредности,

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности,

- объекты складского назначения II-III классов вредности,

- объекты складского назначения IV-V классов вредности,

- энергоисточники коммунальной инфраструктуры,

- оптовые базы и склады,

- сооружения для хранения транспортных средств,

- предприятия автосервиса,

- АЗС,

- АГЗС.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения,

- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения,

- офисы и представительства,

- судебные и юридические органы,

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,

- кредитно-финансовые учреждения,

- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий,

- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий,

- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,

- конфессиональные объекты,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли,

- рынки промышленных товаров,

- крупные торговые комплексы,

- торгово-выставочные комплексы,

- магазины,

- временные торговые объекты,

- предприятия общественного питания,

- объекты бытового обслуживания,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,

- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские),

- отделения, участковые пункты полиции,

- пожарные части,

- ветлечебницы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- общежития, связанные с производством и образованием,

- гостиницы.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Максимальный процент застройки территории от площади земельного участка\* | 65% |
| Площадь зеленых насаждений на участке | не менее 35% |

Примечания:

1. \* - принят с учетом необходимых по расчету стоянок для автомобилей.
2. Размещение новых объектов, предприятий при условии, что их нормативные санитарно-защитные зоны находятся в пределах границ санитарно-защитных зон производственных объектов.

3. Эксплуатация существующих объектов при наличии четкой модернизации (понижение класса вредности) с проведением постоянного экологического мониторинга.

**П-2 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ**

**II КЛАССА ВРЕДНОСТИ**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов II класса вредности и ниже, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации II класса вредности,

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса вредности,

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности,

- объекты складского назначения II-III классов вредности,

- объекты складского назначения IV-V классов вредности,

- энергоисточники коммунальной инфраструктуры,

- оптовые базы и склады,

- сооружения для хранения транспортных средств,

- предприятия автосервиса,

- АЗС,

- АГЗС.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения,

- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения,

- офисы и представительства,

- судебные и юридические органы,

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,

- кредитно-финансовые учреждения,

- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий,

- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий,

- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,

- конфессиональные объекты,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли,

- рынки промышленных товаров,

- крупные торговые комплексы,

- торгово-выставочные комплексы,

- магазины,

- предприятия общественного питания,

- объекты бытового обслуживания,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,

- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские,

- отделения, участковые пункты полиции,

- пожарные части,

- ветлечебницы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- общежития, связанные с производством и образованием,

- гостиницы,

- временные торговые объекты,

- магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Максимальный процент застройки территории от площади земельного участка\* | 65% |
| Площадь зеленых насаждений на участке | не менее 35% |

Примечание:

1. \* -принят с учетом необходимых по расчету стоянок для автомобилей.

**П-3 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ**

**III КЛАССА ВРЕДНОСТИ**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III класса вредности и ниже, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса вредности,

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности,

- объекты складского назначения III класса вредности,

- объекты складского назначения IV-V классов вредности,

- энергоисточники коммунальной инфраструктуры,

- оптовые базы и склады,

- сооружения для хранения транспортных средств,

- предприятия автосервиса,

- АЗС,

- АГЗС.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения,

- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения,

- офисы и представительства,

- судебные и юридические органы,

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,

- кредитно-финансовые учреждения,

- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий,

- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий,

проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,

- конфессиональные объекты,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- рынки промышленных товаров,

- крупные торговые комплексы,

- торгово-выставочные комплексы,

- временные торговые объекты,

- предприятия общественного питания,

- объекты бытового обслуживания,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,

- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские),

- отделения, участковые пункты полиции,

- пожарные части,

- ветлечебницы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- общежития, связанные с производством и образованием,

- гостиницы,

- магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Максимальный процент застройки территории от площади земельного участка\* | 75% |
| Площадь зеленых насаждений на участке | не менее 25% |

Примечание:

1. \* -принят с учетом необходимых по расчету стоянок для автомобилей.

**П-4 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ**

**IV-V КЛАССОВ ВРЕДНОСТИ**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности,

- объекты складского назначения IV-V классов вредности,

- энергоисточники коммунальной инфраструктуры,

- оптовые базы и склады,

- сооружения для хранения транспортных средств,

- предприятия автосервиса,

- АЗС,

- АГЗС,

- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские),

- обеспечение внутреннего правопорядка: размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения,

- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения,

- офисы и представительства,

- судебные и юридические органы,

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,

- кредитно-финансовые учреждения,

- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий,

- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий,

- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,

- конфессиональные объекты,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- рынки промышленных товаров,

- крупные торговые комплексы,

- торгово-выставочные комплексы,

- временные торговые объекты,

- предприятия общественного питания,

- объекты бытового обслуживания,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,

- отделения, участковые пункты полиции,

- пожарные части,

- ветлечебницы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- общежития, связанные с производством и образованием,

- гостиницы,

- магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Максимальный процент застройки территории от площади земельного участка\* | 75% |
| Площадь зеленых насаждений на участке | не менее 25% |

Примечание:

1. \*-принят с учетом необходимых по расчету стоянок для автомобилей.

**П-5 ЗОНА РАЗВИТИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ**

Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования производственных территорий при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 54 настоящих Правил.

**Статья 41. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения.**

**Р-1 ЗОНА ГОРОДСКИХ ПАРКОВ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ**

Зона предназначена для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования (городских парков, скверов, бульваров) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях (применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями) градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

**Основные виды разрешенного использования:**

- парки,

- скверы, городские сады, бульвары.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,

- гостиничные комплексы,

- некапитальные строения предприятий общественного питания,

- сезонные обслуживающие объекты,

- трансформаторные подстанции,

- элементы благоустройства, малые архитектурные формы,

- детские площадки, площадки для отдыха.

**Условно разрешенные виды использования:**

- спортивные площадки с капитальными объектами обслуживающего назначения.

Параметры строительства

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Баланс территории (в %) | | | Максимальная высота здания |
|  | зеленые насаждения | дорожки, площадки | здания, сооружения |  |
| Парки полифункциональные | 80 | 17 | 3 | \* |
| Парки специализированные | 70 | 20 | 10 | \* |
| Скверы, бульвары | 60 | 38 | 2 | - |

Примечание:

1. \* - устанавливается в процессе согласования.

**Р-2 ЗОНА ЛЕСОПАРКОВ, ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ И ОТДЫХА**

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны города, на основе лесного законодательства. Допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования (скверов, бульваров) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях (применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями) градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

**Основные виды разрешенного использования:**

- городские лесопарки,

- зоопарки,

- детские площадки, площадки для отдыха,

- площадки для выгула собак,

- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,

- места для пикников, костров,

- пляжи,

- элементы благоустройства, малые архитектурные формы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- учреждения здравоохранения,

- учреждения социальной защиты,

- учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, для отдыха и туризма,

- спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения,

- конфессиональные объекты,

- временные торговые объекты,

- предприятия общественного питания,

- сезонные обслуживающие объекты,

- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа,

- автостоянки для временного хранения туристических автобусов,

- предприятия автосервиса,

- ЦТП, ТП, РП.

Параметры строительства

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Баланс территории (в %) | | | Максимальная высота здания |
| Зеленые насаждения | Дорожки, площадки | Здания, сооружения |
| Парки полифункциональные | 80 | 17 | 3 | \* |
| Парки специализированные | 70 | 20 | 10 | \* |

Примечание:

1. \* - устанавливается в процессе согласования.

**Р-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО ЛЕЧЕНИЯ, ОТДЫХА И ТУРИЗМА**

Зона предназначена для размещения объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

**Основные виды разрешенного использования:**

- учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма,

- физкультурно-оздоровительные сооружения,

- лодочные станции,

- яхт-клуб,

- лыжные спортивные базы,

- водноспортивные базы,

- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря,

- ЦТП, ТП, РП.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- жилые дома для обслуживающего персонала,

- летние и круглогодичные театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки,

- кинотеатры, видеосалоны,

- аттракционы,

- залы аттракционов и игровых автоматов,

- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,

- библиотеки,

- музеи, выставочные залы, галереи,

- магазины,

- торговые павильоны,

- торговые киоски,

- лоточная торговля,

- сезонные обслуживающие объекты,

- банно-оздоровительные комплексы,

- приемные пункты прачечных и химчисток,

- косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты,

- предприятия общественного питания,

- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,

- открытые,

- подземные и полуподземные,

- автостоянки для временного хранения туристических автобусов,

- АЗС,

- АГЗС

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

**Р-4 ЗОНА СПОРТИВНЫХ КОМПЛЕКСОВ И СООРУЖЕНИЙ**

Зона предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов общегородского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

**Основные виды разрешенного использования:**

- спортивно-зрелищные сооружения,

- физкультурно-оздоровительные сооружения,

- специальные спортивно-развлекательные сооружения,

- ЦТП, ТП, РП.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- учреждения культуры и искусства локального и районного значения,

- аптеки,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- объекты бытового обслуживания,

- отделения, участковые пункты полиции,

- предприятия общественного питания,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,

- открытые,

- подземные и полуподземные,

- многоэтажные.

**Условно разрешенные виды использования:**

- организации, учреждения, управления,

- конфессиональные объекты,

- магазины,

- торгово-выставочные комплексы,

- крупные торговые комплексы,

- временные торговые объекты,

- АЗС,

- АГЗС.

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Статья 42. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

**Т-1 ЗОНА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА**

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

**Основные виды разрешенного использования:**

- сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта,

- магазины,

- предприятия общественного питания,

- ЦТП, ТП, РП.

**Условно разрешенные виды использования:**

- временные торговые объекты,

- АЗС,

- АГЗС.

**Т-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры, режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

Примечание: При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (Земельный кодекс Российской Федерации, ст.23; Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст.43).

Статья 43. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

**С-1 ЗОНА КЛАДБИЩ**

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

**Основные виды разрешенного использования:**

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны,

- захоронения (для действующих кладбищ),

- колумбарии (для действующих кладбищ),

- мемориальные комплексы,

- дома траурных обрядов,

- бюро похоронного обслуживания,

- бюро-магазины похоронного обслуживания,

- крематории (для действующих кладбищ),

- конфессиональные объекты.

- ТП, РП.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- открытые бесплатные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

- захоронения (для закрытых кладбищ).

# С-2 ЗОНА ПОЛИГОНОВ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ И ОТХОДОВ ПРОИЗВОДСТВА

Зона полигона твердых бытовых отходов и отходов производства выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется специализированная деятельность по устройству, содержанию и эксплуатации полигонов твердых бытовых отходов.

**Основные виды разрешенного использования:**

- полигоны бытовых отходов и иные объекты размещения отходов потребления;

- отвалы, гидроотвалы;

- шламонакопители, шламохранилища;

- золоотвалы;

- предприятия по переработке бытовых отходов.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- предприятия по утилизации отходов производства;

- санитарно-защитное озеленение;

- питомники пород для санитарно-защитного озеленения;

- рекультивация нарушенных территорий.

Статья 44. Градостроительные регламенты. Зоны военных объектов и иных режимных территорий

**В-ЗОНА ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫХ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

Зоны предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим, порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, специальными нормативами.

Статья 45. Градостроительные регламенты. Прочие зоны

**ПР-1 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

**Основные виды разрешенного использования:**

- озеленение специального назначения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- объекты капитального строительства, разрешенные к размещению в части территорий санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

**ПР-2 ЗОНА ПРОЧИХ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ**

Зона предназначена для поддержания баланса открытых и застроенных пространств в использовании городских территорий. Территория зоны или ее части может быть при необходимости переведена в иные территориальные зоны при соблюдении процедур внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

Последующее использование территории зоны или ее частей может быть определено при условии недопущения ухудшения условий проживания и состояния окружающей среды. Изменение назначения зоны или ее частей не должно вступать в противоречие с режимом использования территории прилегающих зон.

В случае размещения в зоне прочих городских территорий садоводств, для таких территорий действует градостроительный регламент зоны Ж-4.

**Основные виды разрешенного использования:**

- автомобильные дороги;

- пешеходные тротуары, пешеходные переходы;

- парки и скверы;

- набережные;

- площади;

- другие места, постоянно открытые для посещения без взимания платы;

- размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания;

- объекты, предназначенные для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;

- стоянки автомобильного транспорта;

- размещение депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту.

Статья 46. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны

Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками.

Границей жилой застройки является линия, ограничивающая размещение жилых зданий, строений, наземных сооружений и отстоящая от красной линии на расстояние, которое определяется градостроительными нормативами.

Санитарно-защитная зона является обязательным элементом любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровья человека. Использование площадей СЗЗ осуществляется с учетом ограничений, установленных действующим законодательством. Санитарно-защитная зона утверждается в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии санитарным нормам и правилам.

Территория санитарно-защитной зоны предназначена для:

- обеспечения снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами;

- создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятия (группы предприятий) и территорией жилой застройки;

- организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха и повышения комфортности микроклимата.

В предпроектной, проектной документации на строительство новых, реконструкцию или техническое перевооружение действующих предприятий и сооружений должны быть предусмотрены мероприятия и средства на организацию и благоустройство санитарно-защитных зон, включая переселение жителей, в случае необходимости. Проект организации, благоустройства и озеленения представляется одновременно с проектом на строительство (реконструкцию, техническое перевооружение) предприятия.

Статья 47. Водоохранные зоны

Размещение промышленных предприятий в прибрежных полосах (зонах) водоемов допускается только при необходимости непосредственного примыкания площадки предприятия к водоемам по согласованию с органами по регулированию использования и охране вод в соответствии с законодательством. Число и протяженность примыканий площадок предприятий к водоемам должны быть минимальными.

При размещении сельскохозяйственных предприятий на прибрежных участках водоемов и при отсутствии непосредственной связи предприятий с ними следует предусматривать незастроенную прибрежную полосу шириной не менее 40 м.

При размещении складов минеральных удобрений и химических средств защиты растений, животноводческих и птицеводческих предприятий должны быть предусмотрены необходимые меры, исключающие попадание указанных веществ, навозных стоков и помета в водоемы.

В пределах водоохранных зон по берегам озер выделяются прибрежные полосы, представляющие собой территорию строгого ограничения хозяйственной деятельности.

В водоохранных зонах озер запрещается:

- размещение полигонов для твердых бытовых отходов и не утилизированных промышленных отходов, складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче- смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест захоронения;

- строительство новых и расширение действующих объектов производственной и социальной сферы без согласования с органами по охране природы и государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Статья 48. Описание установленных санитарно-защитными зонами, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в этих зонах

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах статей 51, 52, 53 настоящих Правил, определяется:

- градостроительными регламентами, определенными главой 9 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 50 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

- ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на картах статей 51, 52 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов определяются статьей 25 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах, установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

Федеральный закон от 04.05.99 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;

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

Санитарно-эпидемиологические правила СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий»;

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;

Санитарные правила и нормы СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.6.1032-01 «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест».

4. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов (включая шумовую зону аэропорта), устанавливаются:

- виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 8 настоящих Правил.

**Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:**

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

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

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

* объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм,
* склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности,
* оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов,
* комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод,

- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов,

- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

6. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования,

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 9 настоящих Правил.

**Виды использования земельных участков, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов, которые не могут осуществляться:**

- использование сточных вод для удобрения почв,

- размещение кладбищ, скотомогильников, захоронение отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ,

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений,

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

**В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеуказанными ограничениями, запрещаются:**

- распашка земель,

- размещение отвалов размываемых грунтов,

- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

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

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

- до десяти километров – в размере пятидесяти метров,

- от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров,

- от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

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

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

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

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

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

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

10. Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и виды действий в пределах таких зон, а также в пределах зон водозаборных, иных технических сооружений:

- проведение авиационно-химических работ,

- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками,

- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод,

- складирование навоза и мусора,

- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов,

- размещение стоянок транспортных средств,

- проведение рубок лесных насаждений.

Статья 49. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 53 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными главой 9 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 50 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта - нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, отображенных на карте статьи 53 настоящих Правил.

  2. До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры городского округа  ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, отображенных на карте статьи 53 настоящих Правил, определяются:

а) сохранение, как правило, линий застройки исторически сложившейся планировочной структуры, при необходимости, восстановление и закрепление градоформирующего значения исторических доминант - утраченных и частично утраченных культовых зданий и комплексов, в архитектурно-пространственной организации территории  и в речной панораме;

б) принятие габаритов новой застройки, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической средой, исключающих закрытие видовых точек на пространственные доминанты и памятники архитектуры, а также исключающих создание фона, неблагоприятного для восприятия памятников. Осуществление нового строительства по индивидуальным проектам;

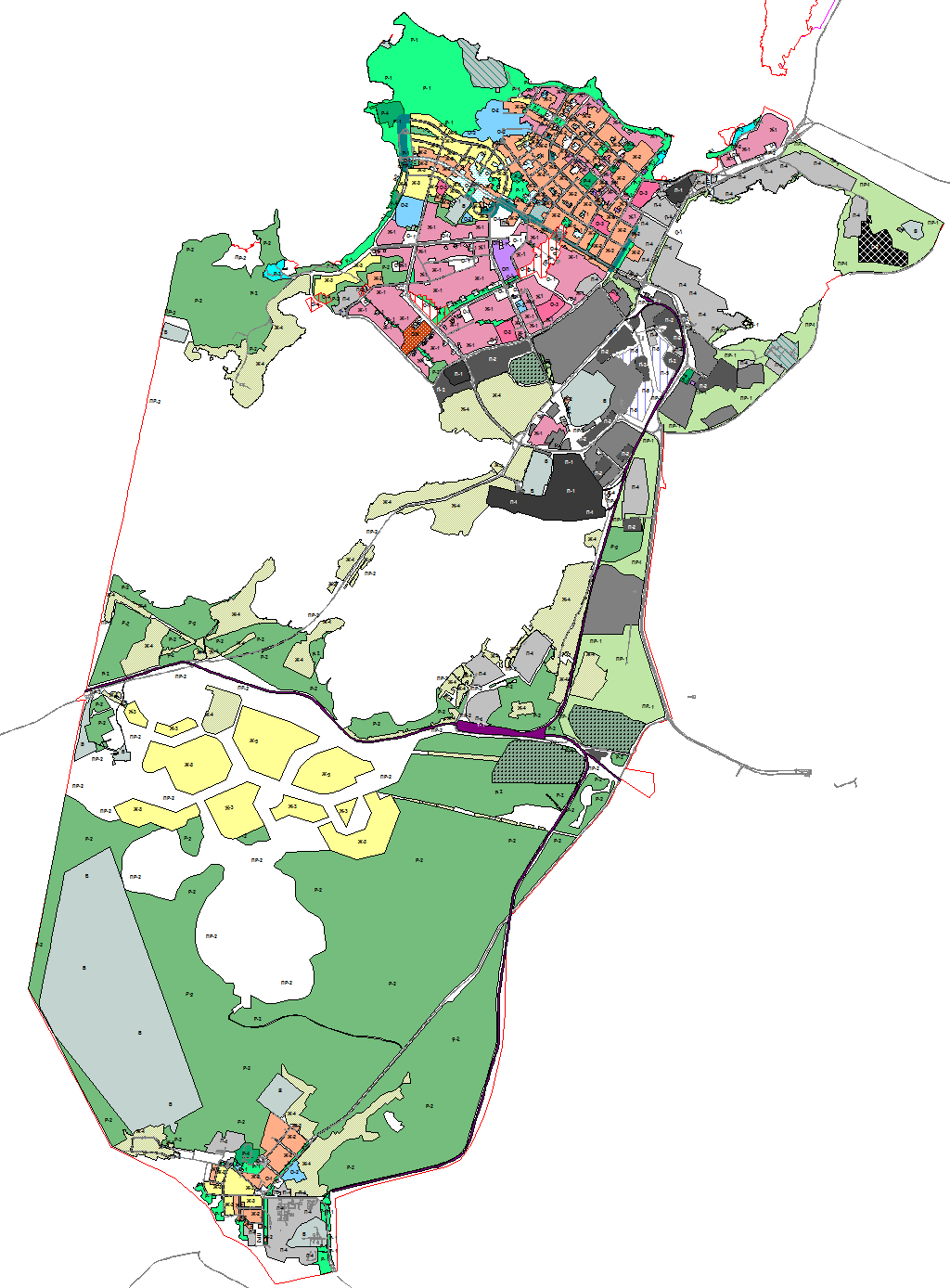
в) согласование отводов земельных участков под новое строительство, проектов на новое строительство и реконструкцию, сноса существующей застройки с Управлением культуры администрации Озерского городского округа, Комиссией по выбору земельных участков.

г) ограничение интенсивности дорожно-транспортного движения и создание условий для его снижения. Запрещение расширения существующих промышленных и коммунально-складских предприятий, а также строительство новых. Исключение прокладки инженерных коммуникаций, теплотрасс и магистральных газопроводов надземным способом;

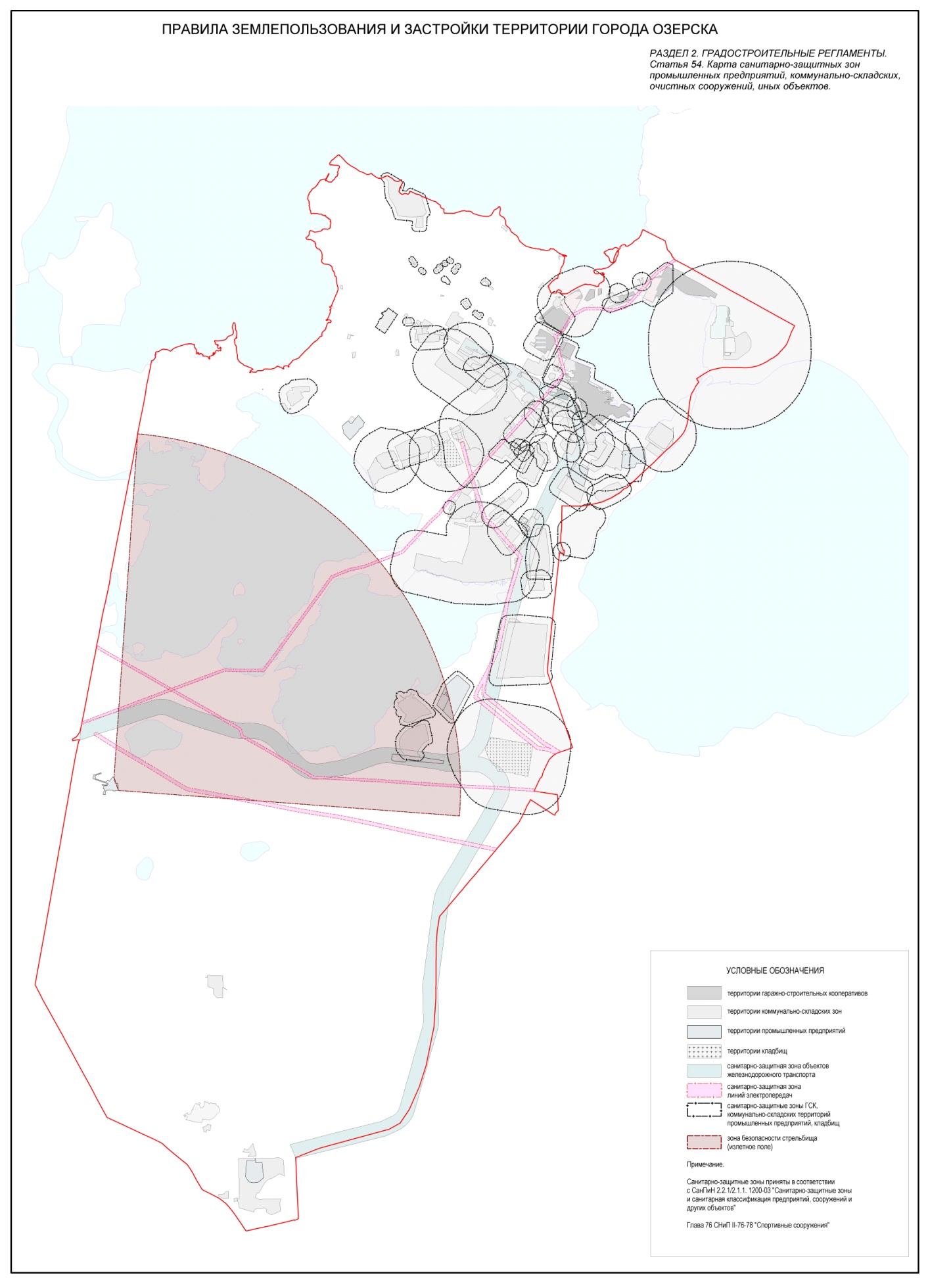
д) разработка, а при необходимости и корректировка проектов планировки (ПП) исторических территорий.

Статья 50. Градостроительные регламенты. Карта градостроительного зонирования.

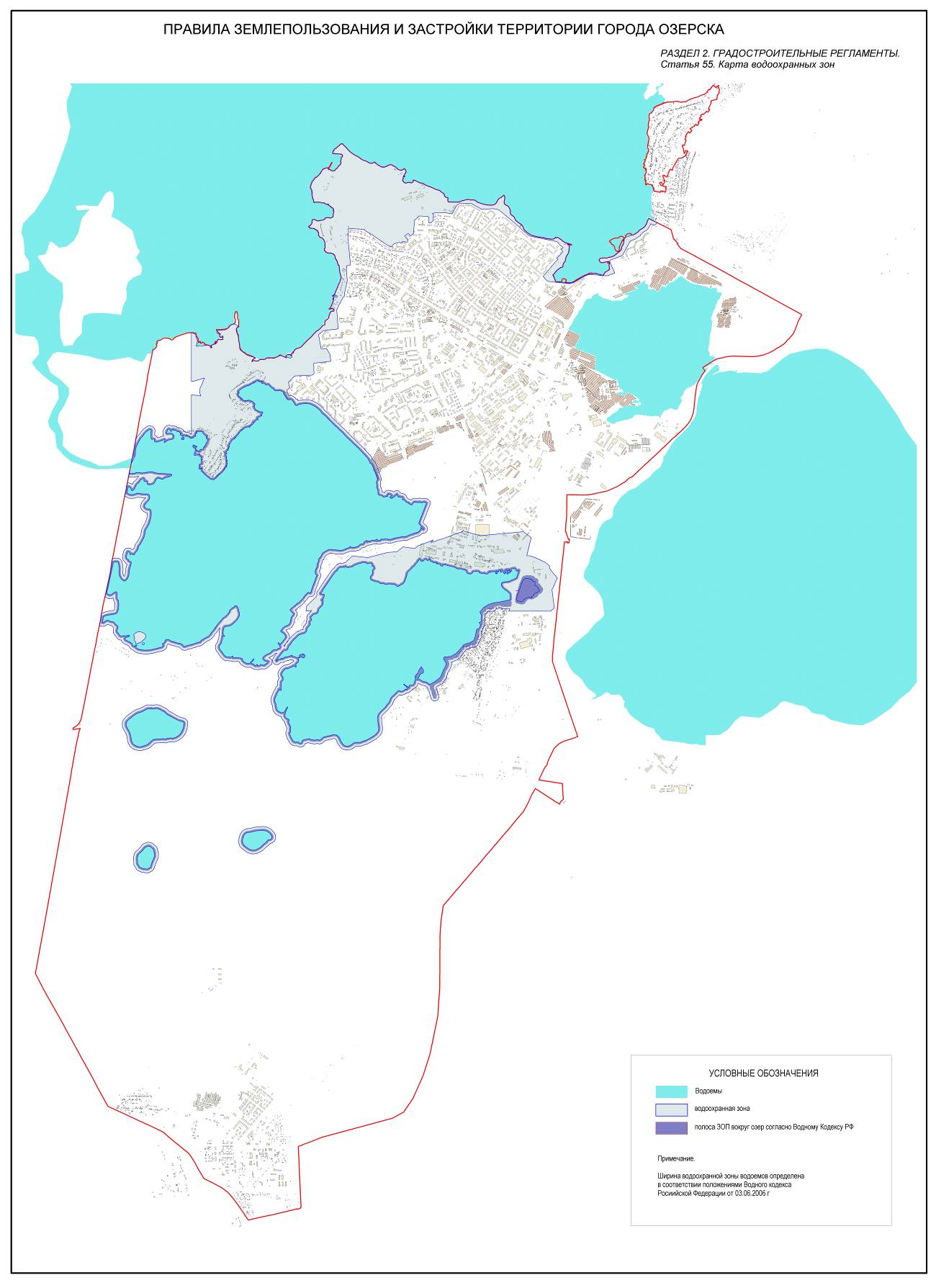
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ОЗЕРСКА



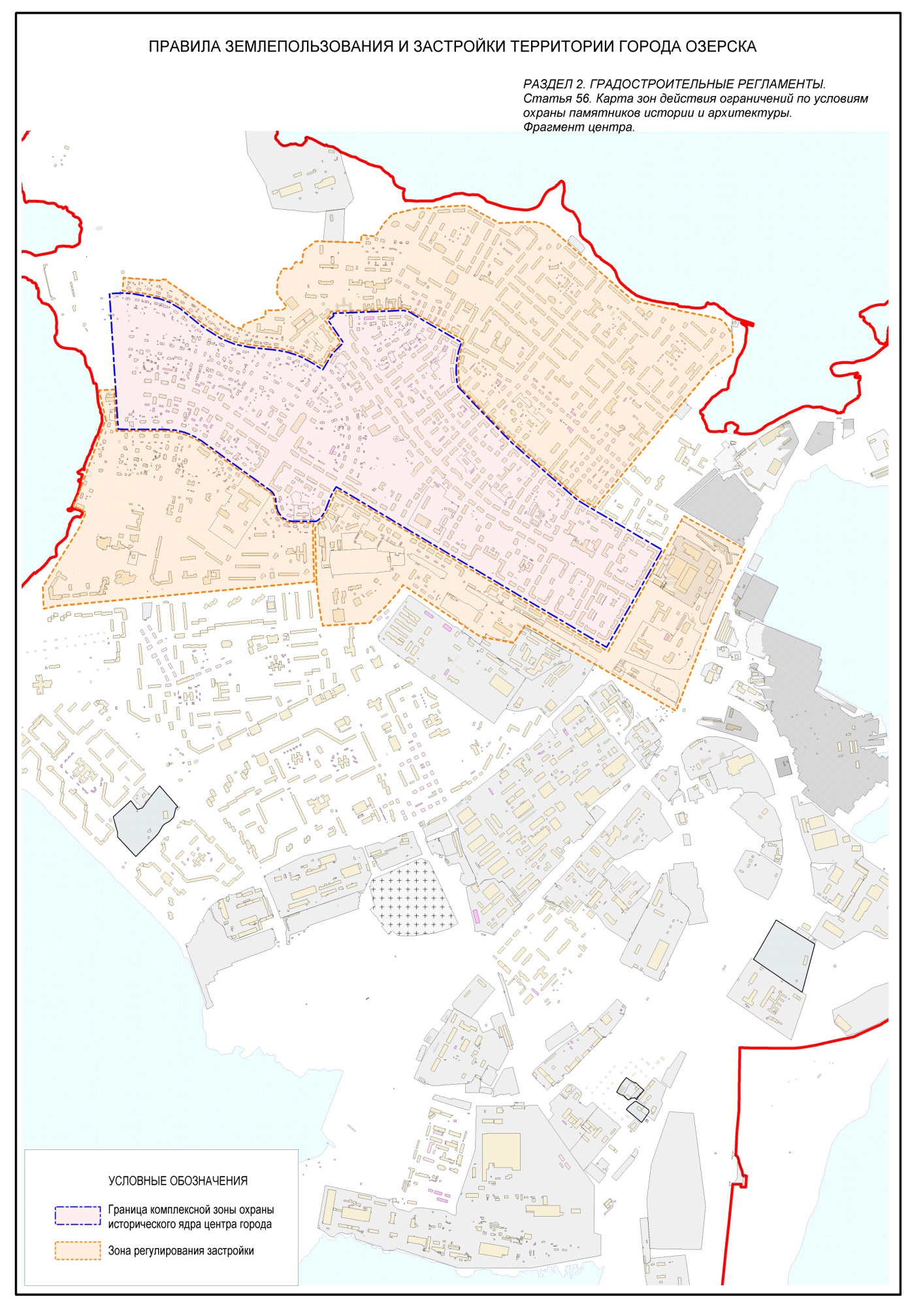
Статья 51. Карта санитарно-защитных зон промышленных предприятий, коммунально-складских, очистных сооружений,

иныхобъектов.

Статья 52. Градостроительные регламенты. Карта водоохранных зон



Статья 53. Карта зон действия ограничений по условиям охраны памятников истории и архитектуры.



# РАЗДЕЛ 3. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

## ГЛАВА 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 54. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

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

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

2) органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения субъекта Российской Федерации;

3) органами местного самоуправления Озерского городского округа в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории города Озерска;

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

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

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

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила глава администрации Озерского городского округа определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен в Управление архитектуры и градостроительства Озерского городского округа.

4. Основаниями для рассмотрения главой администрации Озерского городского округа вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану города Озерска, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

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

5. Глава администрации Озерского городского округа, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абзаце 2 части 3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

6. Собственно разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия по землепользованию и застройке.

7. Управление архитектуры и градостроительства администрации в течение пяти дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану города Озерска, Генеральному плану Озерского городского округа.

8. По результатам указанной проверки администрация Озерского городского округа направляет проект о внесении изменения в Правила землепользования и застройки главе Озерского городского округа или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава Озерского городского округа при получении проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передается в Комиссию.

Одновременно с принятием главой Озерского городского округа решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определенном статьей 9 настоящих Правил.

11. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе администрации Озерского городского округа. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

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

13. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается Собранием депутатов Озерского городского округа. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Собрание депутатов Озерского городского округа по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить изменения в Правила землепользования и застройки или направить проект изменений главе администрации Озерского городского округа на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

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

Статья 55. Ответственность за нарушение настоящих Правил

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

Статья 56. Вступление в силу настоящих Правил

Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.