

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА КОТЛАСА АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

СОДЕРЖАНИЕ

Преамбула

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу

Правил

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

Статья 6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту

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

Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке

Статья 9. Полномочия администрации МО «Котлас» и Собрания депутатов МО «Котлас» в области градостроительной деятельности

Глава 4. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории

Статья 10. Проект планировка территории

Статья 11. Градостроительные планы земельных участков

Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции

Статья 12. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

Статья 14. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Глава 6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

Статья 15. Общие положения о публичных слушаниях

Статья 16. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства

Статья 17. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

Глава 7. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории города Котласа

Статья 18. Право на осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

Статья 19. Подготовка проектной документации

Статья 20. Согласование, экспертиза и утверждение проектной документации

Статья 21. Выдача разрешений на строительство

Статья 22. Строительство, реконструкция. Ведение строительного-монтажных работ

Статья 23. Вынос границ земельного участка в натуру, разбивка осей зданий

Статья 24. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Глава 8. Требования к организации застройки города и к строительству отдельных объектов

Статья 25. Основные принципы организации застройки

Статья 26. Особенности застройки производственных зон

Статья 27. Особенности застройки жилых зон

Статья 28. Особенности застройки и землепользования на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры города

Статья 29. Памятники истории и культуры

Статья 30. Требования к благоустройству и озеленению городской территории, дизайну, внешнему облику объектов градостроительной деятельности.

Статья 31. Организация зон специального назначения

Статья 32. Организация зон с особыми условиями использования территорий

Статья 33. Организация санитарно-защитных зон предприятий

Статья 34. Охрана окружающей среды

Статья 35. Размещение средств наружной рекламы

Статья 36. Требования к размещению временных объектов

Статья 37. Требования к размещению овощехранилищ

Глава 9. Положения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 38. Действие Правил по отношению к генеральному плану города Котласа документации по планировке территории

Статья 39. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

Статья 40. Внесение изменений в Правила

Глава 10. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил

Статья 41. Осуществление контроля за использованием и охраной земель на территории города Котласа

Статья 42. Ответственность за нарушения Правил

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

Статья 43. Карта градостроительного зонирования территории города Котласа и зон с особыми условиями использования территории

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 44. Перечень территориальных зон, выделенных на схеме функционального зонирования территории города Котлас

Статья 44.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

Статья 44.2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

Статья 44.3. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны

Статья 44.4. Градостроительные регламенты. Производственные зоны

Статья 44.5. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

Статья 44.6. Градостроительные регламенты. Территории санитарно-защитных зон

Статья 44.7. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной и инженерной инфраструктур.

Статья 44.8. Градостроительные регламенты. Резерв селитебной территории

Статья 44.9. Градостроительные регламенты. Дополнительные регламенты

Список использованной литературы, нормативных документов

Правила землепользования и застройки города Котласа (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Архангельской области, Уставом муниципального образования «Котлас», генеральным планом города Котлас.

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

Автомобильная дорога - объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог.

Акт выбора земельного участка - документ установленного образца, содержащий характеристики земельного участка, его функциональное (целевое) назначение и согласования градостроительных, муниципальных служб и других заинтересованных организаций возможного строительства на этом земельном участке.

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

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

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

Временные объекты - строения и сооружения (киоски, палатки, торгово-остановочные павильоны, торговые павильоны и другие объекты сферы торговли, в том числе летние кафе, объекты общественного питания и бытового обслуживания, автостоянки, автозаправочные станции) из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, перемещение которого возможно без несоразмерного ущерба его назначению, ограниченного срока эксплуатации.

Водоохранные зоны - территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения

среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

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

Вывеска (основная) - элемент информационного оформления главных фасадов зданий, в которых расположены организации, содержащий сведения о фирменном наименовании (наименовании) организации, месте ее нахождения (юридический адрес) и режиме работы организации, а также несущие сведения о ней.

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

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

Градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, для разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;

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

Генеральный план города - документ территориального планирования города.

Заказчик - юридическое или физическое лицо, обратившееся с заказом к другому лицу - изготовителю, продавцу, поставщику товаров и услуг (подрядчику). В качестве заказчика могут выступать правительство, государственные органы, учреждения, организации, предприятия, граждане.

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 кадастр - систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, правовом режиме земель, кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества.

Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

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

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

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

Инвесторы - субъекты инвестиционной деятельности, осуществляющие вложение собственных, заемных или привлеченных средств в форме инвестиций и обеспечивающие их целевое использование;

Индивидуальное жилищное строительство — форма обеспечения граждан жилищем путем строительства домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет;

Индивидуальный жилой дом — отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи, с приквартирным участком, постройками, для подсобного хозяйства;

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

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 МО;

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

Киоск - одноэтажное сооружение общей площадью до 20 м², предназначенное для оптовой или розничной торговли, осуществляемой без доступа покупателей внутрь сооружения;

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 (далее - линейные объекты).

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

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

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

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

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - разрешенное в установленном законом порядке отступление от градостроительного регламента для конкретного земельного участка, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, неблагоприятные для застройки.

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

Павильон - сооружение, предназначенное для оптовой или розничной торговли, с обслуживанием покупателей внутри помещения.

Приквартирный участок — земельный участок, примыкающий к квартире (дому), с непосредственным выходом на него.

Подрядчик - физическое или юридическое лицо, выполняющее по договору с заказчиком научно-исследовательские, изыскательские, проектные, строительные, ремонтно-восстановительные работы и другие виды градостроительной деятельности.

Полоса отвода - совокупность земельных участков, предоставленных в установленном порядке для размещения соответствующих конструктивных элементов и инженерных сооружений автомобильной дороги, зданий, защитных и декоративных лесонасаждений и устройств, а также других объектов, имеющих специальное назначение, связанное с обслуживанием указанной дороги.

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

Проезжая часть - элемент автомобильной дороги, предназначенный для движения безрельсовых транспортных средств.

Проекты планировки территорий - документация по планировке территорий, разрабатываемая с целью выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Проекты межевания территорий - документация по планировке территорий, разрабатываемая на основании проектов планировки территорий в их составе или в виде отдельного документа в целях установления границ застроенных и незастроенных земельных участков.

Проектная документация - графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для

получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке.

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

Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законами или иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельного участка.

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

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.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства - использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент.

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

Реклама - информация, распространенная любым способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованная неопределенному кругу лиц и направленная на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование и поддержание интереса к нему, и его продвижение на рынке.

Сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

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

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

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары).

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

Территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

Технические регламенты по организации территории, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений (далее - технические регламенты) - экологические, санитарно-эпидемиологические, градостроительные, технические и иные требования в целях защиты жизни или здоровья граждан, имущества, охраны окружающей среды, установленные действующим законодательством Российской Федерации, которые являются обязательными при подготовке документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, проектной документации, осуществлении строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений.

Тротуар - элемент автомобильной дороги, предназначенный для движения пешеходов и примыкающий к проезжей части или отделенный от нее газоном.

Функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Элементы благоустройства - различные малые архитектурные формы, объекты и сооружения, элементы оснащения территории, соответствующие ее функциональному назначению.

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

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

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

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

- установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям

недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

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

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

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

- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

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

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

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды;

- иными нормативными правовыми актами МО «Котлас» по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность на территории города.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

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

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- состоящих в едином государственном реестре объектов культурного наследия недвижимых объектов культурного наследия и вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об объектах культурного наследия;

- в границах особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях;

- в границах территорий общего пользования;

- транспортных и инженерно-технические коммуникаций, в том числе железных дорог, автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением.

2. На карте (статья 44) в части II настоящих Правил выделены:

- 1) территориальные зоны города,
- 2) зоны с особыми условиями использования территорий:
 - а) санитарно-защитные зоны;
 - б) водоохранные зоны.

3. На карте градостроительного зонирования территории города Котласа (статья 44) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (статья 44).

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов, микрорайонов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил): а) производятся с учетом установленных границ территориальных зон, б) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные абзацем 2 части 3 настоящей статьи.

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

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования могут устанавливаться по:

- центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

4. На карте зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (статья 44) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

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

- градостроительным регламентам статьи 44 настоящих Правил;
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных

сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

6. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости (статья 44 настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

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

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

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках статьи 44 настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

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

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами МО «Котлас». Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 21 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 18 настоящих Правил);

- при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в структурное подразделение органа администрации МО «Котлас», уполномоченное в области градостроительной деятельности, которое в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется настоящими Правилами, градостроительным и земельным законодательством;

- собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 16 настоящих Правил.

8. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

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

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

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

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

5) иные показатели.

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

В пределах территориальных зон устанавливаются подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

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

9. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 16 настоящих Правил.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Администрация МО «Котлас» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации в официальных периодических изданиях, определенных соответствующими органами местного самоуправления «Котлас»;

- помещения Правил в сети «Интернет»;

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

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 МО «Котлас» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

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

1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 44 настоящих Правил);

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 44 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохраных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьями 44 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

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

4. Правовым актом администрации МО «Котлас» может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования, статья 44) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, поименованные в статье 5, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения 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.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 статьи 5 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности,

устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 5 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты МО «Котлас» регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией МО «Котлас» по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

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

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

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

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

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

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

Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет структурное подразделение органа администрации МО «Котлас», уполномоченное в области градостроительной деятельности, посредством проверки землеустроительной документации.

3. Лица, осуществляющие в городе землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке

1. . На территории Котласа органом, полномочным осуществлять подготовку проекта правил землепользования и застройки города Котласа и проектов изменений, вносимых в указанные правила, а также контролировать на территории Котласа выполнение требований настоящих правил, является комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки МО «Котлас» (далее по тексту - Комиссия).

2. В круг основных вопросов, которые решает Комиссия, входит:

- осуществление подготовки заключений по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, в которых содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями о внесении изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения, с последующим направлением этих заключений Главе МО «Котлас»;

- разработка проектов изменений, вносимых в настоящие Правила;

- направление в соответствующие органы администрации и/или структурные подразделения МО «Котлас» проектов изменений, предлагаемых к внесению в настоящие Правила, на предмет проверки данных проектов на соответствие их требованиям технических регламентов, генеральному плану города Котласа, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации;

- организация и проведение работ по подготовке документации по планировке территории Котласа и ее утверждению;

- организация и проведение публичных слушаний, порядок проведения которых установлен настоящими Правилами;

- осуществление контроля на территории Котласа по соблюдению настоящих Правил.

В круг вопросов, которые решает Комиссия, могут входить иные вопросы, касающиеся реализации настоящих Правил, а также вопросов землепользования и градостроительной деятельности на территории Котласа.

3. Состав и порядок деятельности Комиссии утверждается Главой МО «Котлас».

Статья 9. Полномочия администрации МО «Котлас» и Собрании депутатов МО «Котлас» в области градостроительной деятельности

1. Администрация МО «Котлас» является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления, наделенным Уставом МО «Котлас» полномочиями по решению вопросов местного значения и осуществлению отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами Архангельской области.

2. Администрация МО «Котлас» является уполномоченным органом по управлению и распоряжению земельными участками на территории города Котласа. Решение о предоставлении или изъятии земельных участков принимается Главой МО «Котлас» в форме постановлений, на основании которых заключаются договоры аренды, купли-продажи, безвозмездного срочного пользования земельными участками.

3. К полномочиям Администрации МО «Котлас» в области градостроительной деятельности относятся:

- разработка и выполнение муниципальных целевых программ градостроительного планирования и рационального использования земель муниципального образования, охраны земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями;
- обеспечение эффективного планирования использования земель;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- утверждение градостроительной документации по планировке территории муниципального образования;
- предоставление, прекращение прав и изъятие в установленном порядке земельных участков, а также разработка и утверждение соответствующих регламентов на территории муниципального образования;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования;
- ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории муниципального образования;
- установление публичных сервитутов в качестве обременений использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах муниципального образования для муниципальных нужд;
- взимание платы за землю, а также разработка и утверждение регламента по применению установленных ставок арендной платы на землю;
- иные полномочия, отнесенные к компетенции Администрации муниципального образования Уставом МО «Котлас», решениями Собрании депутатов МО «Котлас» в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Архангельской области.

4. В целях реализации полномочий Администрации МО «Котлас» в области градостроительной деятельности Главой МО «Котлас» издаются муниципальные правовые акты в соответствии с Уставом МО «Котлас».

5. К полномочиям городского Собрании депутатов МО «Котлас» в области градостроительной деятельности относятся:

- утверждение генерального плана города;
- принятие концепции развития города Котласа;
- принятие нормативных правовых актов в области регулирования градостроительных отношений и отношений землепользования, в том числе Правил землепользования и застройки;
- определение в соответствии с законодательством Российской Федерации порядка управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
- иные полномочия, отнесенные к компетенции Собрании депутатов МО «Котлас» федеральным законодательством и законодательством Архангельской области, Уставом МО «Котлас», решениями Собрании депутатов МО «Котлас» .

ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРИТОРИИ

Статья 10. Проект планировки территории

1. Порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации и настоящими Правилами.

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

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

3. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой МО «Котлас» по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 8.1 статьи 44 Градостроительного Кодекса РФ.

Указанное решение подлежит опубликованию в течение трех календарных дней со дня принятия такого решения, путем публикации в официальных периодических изданиях, определенных соответствующими органами местного самоуправления «Котлас» и размещения на официальном сайте администрации МО «Котлас» в сети Интернет.

4. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования, устанавливаются Градостроительным Кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Архангельской области.

5. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

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

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

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

6. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию МО «Котлас» свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

7. Структурное подразделение органа администрации МО «Котлас», уполномоченное в области градостроительной деятельности, осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации. По результатам проверки структурное подразделение органа администрации МО «Котлас», уполномоченное в области градостроительной деятельности, принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе МО «Котлас» или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

8. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Главы МО «Котлас» до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

9. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Уставом муниципального образования «Котлас» и нормативными правовыми актами Собрания депутатов МО «Котлас» с учетом положений Градостроительного кодекса РФ.

10. Комиссия, направляет Главе МО «Котлас» подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать календарных дней со дня проведения публичных слушаний.

11. Глава МО «Котлас» с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

12. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования публикаций в официальных периодических изданиях, определенных соответствующими органами местного самоуправления «Котлас», в течение семи календарных дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте администрации МО «Котлас» в сети Интернет.

13. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой МО «Котлас», Собрание депутатов МО «Котлас» вправе вносить изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 11. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

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

3. В градостроительных планах земельных участков фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек.

ГЛАВА 5. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ

Статья 12. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих зон.

Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным и земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Котлас».

2. 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.

Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

В случае если правообладатель земельного участка и (или) объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и в соответствии с ним положений статьи 13 настоящих Правил.

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

Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

2. Комиссия собирается в течение пяти рабочих дней со дня получения заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования:

2.1. проводит проверку на соответствие:

- заявленного (намеченного) вида использования земельного участка функциональному назначению территории согласно генеральному плану;

- видам разрешенного использования земельных участков в пределах территориальной зоны, определенной правилами землепользования и застройки;

- габаритов и планируемой мощности объекта - размерам рассматриваемого земельного участка.

2.2. готовит проект решения о проведении публичных слушаний или об отказе в проведении публичных слушаний с указанием причин отказа и направляет указанное решение Главе МО «Котлас».

3. Основанием для принятия комиссией решения об отказе в проведении публичных слушаний, является несоответствие запрашиваемого вида разрешенного использования требованиям, предусмотренным п. 2.1. настоящей статьи.

4. Глава МО «Котлас» с учетом решения Комиссии принимает решение о проведении публичных слушаний или об отказе в проведении публичных слушаний с указанием причин отказа и направляет указанное решение заявителю.

5. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Архангельской области о градостроительной деятельности, Уставом МО «Котлас», и (или) нормативными правовыми актами Собрания депутатов МО «Котлас» с учетом положений статьи 16 настоящих Правил.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе МО «Котлас».

7. На основании указанных в пункте 6 настоящей статьи рекомендаций Глава МО «Котлас» в течение трех календарных 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 публикаций в официальных периодических изданиях, определенных соответствующими органами местного самоуправления «Котлас», и размещается на официальном сайте муниципального образования «Котлас» в сети Интернет.

Статья 14. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

2. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляется в комиссию и должно содержать обоснование того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

- соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны окружающей среды;
- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

Информация, указанная в соответствующем заявлении, должна подтверждаться официальными документами указанными в п.2 статьи 13 настоящих Правил, копии которых должны быть приложены к заявлению.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования «Котлас» и (или) нормативными правовыми актами Собрания депутатов МО «Котлас» с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительным кодексом РФ и статьей 16 настоящих правил Кодекса.

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.

4. Комиссия организует рассмотрение предмета заявления на публичных слушаниях, куда персонально приглашаются правообладатели земельных участков, смежных с земельным участком, в отношении которого поступило заявление, или правообладатели объектов недвижимости соседних по отношению к объекту недвижимости, в отношении которого поступило заявление.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе МО «Котлас».

6. Глава МО «Котлас» в течение семи календарных дней со дня поступления указанных в части 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. Решение по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции может быть обжаловано в судебном порядке.

ГЛАВА 6. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 15. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Архангельской области о градостроительной деятельности, Уставом МО «Котлас», с учетом положений настоящих Правил, и (или) нормативными правовыми актами Собрания депутатов МО «Котлас».

2. Публичные слушания проводятся с целью:

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

- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией МО «Котлас» решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания;

- предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования;

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

Статья 16. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства

1. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Глава МО «Котлас» с учетом заключения Комиссии принимает решение о проведении публичных слушаний. В указанном решении должно быть указано:

1.1. наименование и адрес земельного участка и (или) объекта капитального строительства, по изменению вида разрешенного использования которого проводятся публичные слушания;

1.2. физическое или юридическое лицо, по заявлению которого рассматривается возможность изменения вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства;

1.3. прежний и испрашиваемый заявителем вид разрешенного использования;

1.4. площадь земельного участка или объекта капитального строительства;

1.5. кадастровый номер земельного участка;

1.6. дата, время и место проведения публичных слушаний;

1.7. дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.);

1.8. порядок предоставления предложений и замечаний по вопросу, выносимому на публичные слушания.

Указанное решение подлежит опубликованию в течение семи календарных дней со дня принятия такого решения, путем публикации в официальных периодических изданиях, определенных соответствующими органами местного самоуправления «Котлас» и размещения на официальном сайте администрации МО «Котлас» в сети Интернет.

2. Комиссия подготавливает сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу изменения вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, относительно которого рассматривается возможность изменения вида разрешенного использования, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, относительно которого рассматривается возможность изменения вида разрешенного использования, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, относительно которого рассматривается возможность изменения вида разрешенного использования.

Данные сообщения передаются заявителю для отправки заказными письмами с уведомлением о вручении в срок и по адресам, указанным комиссией.

Расходы по отправке сообщений несет заявитель.

Заявитель должен представить в Комиссию доказательства отправки сообщений не позднее дня, следующего за днем отправки.

Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять календарных дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

3. Расходы по опубликованию сообщения несет заявитель.

4. Публичные слушания должны быть проведены не позднее чем через 15 календарных дней с момента опубликования сообщения о проведении публичных слушаний.

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

Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию путем публикации в официальных периодических изданиях, определенных соответствующими органами местного самоуправления «Котлас» и размещения на официальном сайте администрации МО «Котлас» в сети Интернет.

6. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей МО «Котлас» о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами Собрании депутатов МО «Котлас» и не может быть более одного месяца.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе МО «Котлас».

8. На основании указанных в части 9 настоящей статьи рекомендаций Глава МО «Котлас» в течение трех календарных 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 путем публикации в официальных периодических изданиях, определенных соответствующими органами местного самоуправления «Котлас» и размещения на официальном сайте администрации МО «Котлас» в сети Интернет.

Статья 17. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Уставом «Котлас» и нормативными правовыми актами Собрании депутатов МО «Котлас» с учетом положений Градостроительного кодекса РФ и настоящих Правил.

2. Публичные слушания организует и проводит комиссия по землепользованию и застройке.

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

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

- требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;
- градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;
- техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;
- требованиям в части того, что: а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов); б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;
- требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;
- иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предметы обсуждения устанавливаются Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

4. Комиссия готовит проект решения Главы МО «Котлас» о проведении публичных слушаний, в котором указывается:

- информация о документации по планировке территории, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;
- дата, время и место проведения публичного слушания;
- дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

Указанное решение подлежит опубликованию в течение семи календарных дней со дня принятия такого решения, путем публикации в официальных периодических изданиях, определенных соответствующими органами местного самоуправления «Котлас» и размещения на официальном сайте администрации МО «Котлас» в сети Интернет.

5. Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

6. Во время проведения публичного слушания ведется стенограмма и протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний.

7. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

8. Комиссия направляет соответственно Главе МО «Котлас» подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать календарных дней со дня проведения публичных слушаний.

9. Глава МО «Котлас» с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах

публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

14. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) в течение семи дней со дня утверждения указанной документации, подлежит опубликованию путем публикации в официальных периодических изданиях, определенных соответствующими органами местного самоуправления «Котлас» и размещения на официальном сайте администрации МО «Котлас» в сети Интернет.

ГЛАВА 7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА КОТЛАСА

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

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

Статья 18. Право на осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.

1. Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства (далее - строительное изменение объекта капитального строительства), обладают физические и юридические лица, являющиеся правообладателями земельных участков (на правах собственности, аренды, постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения), или привлекаемые такими лицами на основании договора физические или юридические лица, которые соответствуют требованиям, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.

Право на строительные изменения объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в установленном действующим законодательством и настоящими Правилами. 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. Разрешение на строительство не требуется в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Архангельской области.

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 обозначен в списках статьи 44 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение структурного подразделения органа администрации МО «Котлас», уполномоченного в области градостроительства, о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство.

4. Отсутствие необходимости получения разрешения на строительство не освобождает заказчика (застройщика) от обязанности соблюдения действующего законодательства Российской Федерации, в том числе технических регламентов, строительных норм и правил.

5. Разрешение на строительство может быть выдано на отдельные этапы строительства:

1) первый этап (нулевой цикл), включающий проведение комплекса строительных работ по возведению частей зданий, сооружений (включая инженерные коммуникации), расположенных ниже условной проектной отметки, принимаемой за нулевую отметку в соответствии со строительными нормами, правилами, стандартами и другими нормативными документами;

2) второй этап, включающий проведение комплекса строительных работ по возведению частей зданий, сооружений, расположенных выше условной проектной отметки, принимаемой за нулевую отметку в соответствии со строительными нормами, правилами, стандартами и другими нормативными документами.

Статья 19. Подготовка проектной документации

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

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

2. Проектная документация разрабатывается в соответствии с утвержденными документами территориального планирования города Котласа, документацией по планировке территории Архангельской области, техническими регламентами, настоящими правилами, устанавливающими градостроительный регламент.

3. Основанием для разработки проектной документации, а также осуществления инженерных изысканий в целях разработки проектной документации является сформированный пакет исходно-разрешительной документации.

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

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

6. Инженерные изыскания (топографо-геодезические работы, инженерно-геологические изыскания и другие) выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

7. Технический отчет по инженерным изысканиям передается в структурное подразделение органа администрации МО «Котлас», уполномоченное в области градостроительной деятельности, в полном объеме в электронном виде и на бумажных носителях.

8. В случае если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик обязан предоставить такому лицу:

- 1) градостроительный план земельного участка;
- 2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
- 3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

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 запросам органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков.

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.

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.

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

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

10. Проектная документация 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).

Статья 20. Согласование, экспертиза и утверждение проектной документации

1. Проектная документация до ее утверждения подлежит согласованию с заинтересованными органами и организациями, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. Предпроектная и проектная документация до ее утверждения подлежит согласованию со структурным подразделением органа администрации МО «Котлас», уполномоченного в области градостроительной деятельности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Срок рассмотрения и согласования составляет тридцать дней.

3. Планы инженерных сетей и транспортной инфраструктуры допускаются к реализации только по согласованию со структурным подразделением органа администрации МО «Котлас», уполномоченным в области градостроительной деятельности, Комитетом дорожного хозяйства, благоустройства и экологии Управления экономики и городского хозяйства администрации МО «Котлас» и владельцев линейных объектов.

4. Проектная документация объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации, подлежат государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

6. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации требуется проведение государственных экспертиз, утверждение проектной документации и ее реализация не допускаются без положительных заключений указанных государственных экспертиз.

7. Государственная экспертиза проектной документации проводится как в целом по объекту, так и по отдельным этапам (в случаях, предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности).

Статья 21. Выдача разрешений на строительство

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

2. На территории города Котласа разрешение на строительство выдается администрацией МО «Котлас».

3. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются необходимые документы. Перечень необходимых для предоставления разрешения документов установлен статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Структурное подразделение органа администрации МО «Котлас», уполномоченное в области градостроительной деятельности, в течение десяти календарных дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

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

- проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка;

- готовит проект разрешения на строительство либо проект отказа в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. Указанный проект направляется Главе МО «Котлас» для подписания.

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

6. Застройщик в течение десяти календарных дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в структурное подразделение органа администрации МО «Котлас», уполномоченное в области градостроительной деятельности,

экземпляр проекта - разделы «Архитектурные решения» и «Схема планировочной организации земельного участка» (с обязательным представлением сводного плана сетей инженерно-технического обеспечения) для размещения их в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

Статья 22. Строительство, реконструкция. Ведение строительно-монтажных работ

1. Виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

2. Лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства (далее - лицо, осуществляющее строительство), могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям, предусмотренным частью 1 настоящей статьи.

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

5. При ведении строительно-монтажных работ застройщик и его строительный подрядчик должны руководствоваться Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, строительными нормами и правилами, техническими регламентами и настоящими Правилами.

6. До начала строительства застройщик (управляющая компания, генподрядчик) обязан:

1) установить по периметру площадки временное ограждение, при этом со стороны улиц ограждение должно быть выполнено из материалов, обеспечивающих его эстетичность, с обязательной установкой козырьков в местах, организованных для проходов;

2) обеспечить устройство временных подъездов с твердым покрытием к объекту, согласно утвержденному генеральному плану. В местах выезда транспорта со строительной площадки предусмотреть очистку (мойку) колес.

3) установить информационный щит размером не менее чем 2 x 3 м с указанием застройщика (заказчика), подрядчика, их контактных телефонов, изображением будущего объекта строительства и указанием срока окончания строительства;

4) организовать временные подходы и подъезды к зданиям на период строительства (для обеспечения транспортных связей с существующими улицами-дорогами и тротуарами).

Строительная площадка в течение всего строительства должна соответствовать вышеуказанным требованиям.

Строительная площадка, участки работ, рабочие места, подъезды и подходы к ним в темное время суток должны быть освещены.

Складирование материалов, конструкций и оборудования должно осуществляться в соответствии с требованиями стандартов и технических условий, в границах земельного участка.

Пожарную безопасность на строительной площадке, участках работ и рабочих местах следует обеспечивать в соответствии с требованиями Правил пожарной безопасности при производстве строительного-монтажных работ.

Электробезопасность на строительной площадке должна обеспечиваться в соответствии со СНиП.

По окончании строительства временные здания, сооружения, временные подъездные пути должны быть разобраны и территория приведена застройщиком в порядок в соответствии с генеральным планом объекта строительства.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано обеспечить доступ на территорию, на которой осуществляется строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, структурного подразделения органа администрации МО «Котлас, уполномоченного в области градостроительной деятельности, органов государственного строительного надзора, а также предоставлять им необходимую документацию.

7. Застройщики, приступившие к строительству без разрешения или допустившие грубые нарушения, по получении предписания органа государственного строительного надзора обязаны немедленно приостановить строительство и в срок, указанный в предписании, своими силами и за свой счет привести земельный участок в надлежащий вид. При невыполнении указанных в предписании условий конкретные виновные лица привлекаются к ответственности согласно действующему законодательству.

Статья 23. Вынос границ земельного участка в натуру, разбивка осей зданий

1. После выдачи разрешения на строительство, саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, по заявлению застройщика выполняет разбивку осей здания, которая оформляется актом разбивки осей здания.

2. При проведении землеустроительных работ границы земельного участка согласовываются со смежными землепользователями по предварительно установленным межевым знакам. После согласования со смежными землепользователями и при полном соответствии границ проекту устанавливаются постоянные межевые знаки.

Точность производства землеустроительных работ определяется СНиП и СП.

3. Вынос в натуру осей зданий и сооружений закрепляется знаками согласно СНиП и сдается по акту установленной формы представителям строительной организации в присутствии заказчика или его представителей.

Отсутствие представителей заказчика, уполномоченных заказчиком на представление его интересов, или строительной организации на строительной площадке в назначенный срок приемки разбивочных работ влечет за собой повторную разбивку за счет средств заказчика.

Вынос в натуру трасс внутриплощадочных коммуникаций может выполняться геодезической службой строительной организации.

4. Геодезические работы по выносу проекта в натуру следует выполнять только после предусмотренной проектной документацией расчистки территории, освобождения ее от строений, подлежащих сносу, и вертикальной планировки.

Статья 24. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в администрацию МО «Котлас» с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта

капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

3. Перечень документов, необходимых для получения разрешения на ввод в эксплуатацию установлен статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. На территории города Котласа разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается администрацией МО «Котлас».

5. 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.

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

ГЛАВА 8. ТРЕБОВАНИЯ К ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА И К СТРОИТЕЛЬСТВУ ОТДЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ

Статья 25. Основные принципы организации застройки

1. Планировочная организация и застройка города должны:

1) отвечать требованиям создания городской среды, соответствующей рангу и значению города и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения города, защите от неблагоприятных факторов природного воздействия;

2) обеспечивать эффективное использование территории, принимая во внимание особенности ее функциональной организации, решения транспортной и инженерной инфраструктур города, предусмотренных в градостроительной документации, инженерно-геологических и ландшафтных характеристиках;

3) учитывать характер исторически сложившейся среды и имеющихся в городе объектов историко-культурного значения, использовать, в том числе в новой застройке, архитектурно-планировочные приемы, наиболее соответствующие социально-гигиеническим параметрам региона и задачам обеспечения экологического комфорта.

2. Застройка города должна осуществляться в соответствии с генеральным планом города, утвержденными проектами планировки территории, градостроительными планами земельного участка и настоящими Правилами.

3. При проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо строго соблюдать линии регулирования застройки, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территорий.

4. Изменения основных положений застройки, в том числе красных линий улиц и проездов, линий застройки, поперечных профилей улиц, изменения принятого функционального зонирования и основных композиционных принципов допускается при соблюдении процедур, предусмотренных законодательством Российской Федерации и при соблюдении технических регламентов.

5. Строительство зданий, сооружений и объектов благоустройства на территории города, в том числе промышленных объектов, разрешается только по проектам, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом РФ.

6. Строительные работы, связанные с разработкой грунта (земляные работы), могут производиться только после получения разрешения на производство земляных работ в Комитете дорожного хозяйства, благоустройства и экологии Управления экономики и

городского хозяйства администрации МО «Котлас» (далее - Комитет дорожного хозяйства, благоустройства и экологии).

7. Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию только после выполнения всех строительно-монтажных работ с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства (проезды, подходы, озеленение, наружное освещение и т.п.) в соответствии с утвержденными проектами, строительными, противопожарными, экологическими, санитарно-эпидемиологическим нормами и правилами.

Статья 26. Особенности застройки производственных зон.

1. Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование; объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

2. При застройке промышленных и коммунально-складских зон должно обеспечиваться рациональное и эффективное землепользование с соблюдением утвержденных градостроительных регламентов, технических регламентов и санитарных правил и норм.

4. Санитарно-защитная зона должна иметь последовательную проработку ее территориальной организации, озеленения и благоустройства на всех этапах разработки всех видов градостроительной документации, проектов строительства, реконструкции и эксплуатации отдельного предприятия и (или) группы предприятий.

5. Для действующих предприятий рекомендуется разработка проекта организации санитарно-защитной зоны.

6. При размещении проектируемых предприятий и других производственных объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод и атмосферного воздуха, меры по сохранению имеющихся зеленых насаждений.

7. Не допускается строительство на территории города новых предприятий, имеющих вредные выбросы в атмосферу и водоемы, без мероприятий по улучшению качества природной среды.

8. Размеры санитарно-защитных зон промышленных предприятий устанавливаются на основе расчетов рассеивания в атмосфере загрязняющих веществ, содержащихся в выбросах предприятий, с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-3.

9. Оздоровительные, санитарно-гигиенические, строительные мероприятия, связанные с охраной окружающей среды на прилегающей к предприятию загрязненной территории, включая благоустройство санитарно-защитных зон в соответствии с проектом санитарно-защитных зон, осуществляются за счет предприятия, имеющего выбросы загрязняющих веществ в атмосферу.

10. Участки санитарно-защитных зон расположенные вне границ территории предприятий могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

Статья 27. Особенности застройки жилых зон

1. Жилые зоны предназначены для застройки многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовых зданий, строительство открытых стоянок автотранспорта, размещение гаражей-стоянок в цокольных или подземных этажах зданий, при соблюдении противопожарных и гигиенических

параметров, а также на дворовой территории в подземном исполнении с использованием их кровель для организации игровых площадок и благоустройства.

2. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента зоны размещения строительства и требованиям, указанным в градостроительном плане земельного участка.

3. Запрещается осуществлять любой вид капитального строительства, в том числе сооружение отдельных частей зданий (портики, лестницы и тому подобное) вне пределов красных линий, кроме прокладки городских инженерных коммуникаций, а также посадки зеленых насаждений общего пользования.

4. Перевод жилых помещений в нежилые помещения, с целью организации помещений общественного назначения (магазинов, офисов и т. д.), размещаемых на первых этажах жилых домов допускается в случаях, предусмотренных действующим законодательством, при условии проведения мероприятий по организации автостоянки на прилегающей территории согласно требованиям норм градостроительного проектирования и в соответствии с настоящими Правилами. Вид функционального назначения данных помещений устанавливается в соответствии с настоящими Правилами и в соответствии с градостроительным регламентом жилых зон.

5. В кварталах (микрорайонах) секционной жилой застройки, вдоль улиц и дорог, в местах расположения объектов общественного назначения, как отдельно стоящих, так и встроенно-пристроенных в жилые здания, характеризующихся интенсивной посещаемостью, следует предусматривать необходимое количество автостоянок. Число машино-мест на автостоянках при объектах общественного назначения следует принимать исходя из определенного на расчетный срок уровня автомобилизации.

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

7. Индивидуальные гаражи и гаражные кооперативы должны располагаться на обособленных территориях, преимущественно в пределах коммунальной зоны. Несанкционированное строительство хозяйственных построек и гаражей боксового типа во дворах жилых домов запрещается.

8. На территории усадебной застройки, с индивидуальными и многоквартирными блокированными жилыми домами стоянки следует размещать в пределах отведенных участков.

9. На территории усадебной застройки хозяйственные постройки (сарай, гаражи, бани, летние кухни и т.п.) следует размещать в границах отведенного земельного участка в соответствии с разработанной схемой планировочной организации участка, с обозначением места расположения планируемой хозяйственной постройки.

10. Работы по подготовке схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства и хозяйственных построек должна быть выполнена организацией, имеющей свидетельство о допуске к определенным видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданного саморегулируемой организацией. Проектная документация до ее утверждения подлежит согласованию со структурным подразделением органа администрации МО «Котлас, уполномоченного в области градостроительной деятельности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 28. Особенности застройки и землепользования на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры города

1. Улично-дорожная сеть города представляет собой систему улиц, дорог и проездов и транспортных сооружений, предназначенных для транспортного, пешеходного и велосипедного движения различной интенсивности.

Планирование, проектирование, строительство и реконструкция дорожно-транспортной инфраструктуры города (улиц, дорог, площадей, набережных, мостов, линий железных дорог) осуществляются на основе утвержденного генерального плана города, схемы транспортной инфраструктуры и инженерной подготовки территории, проектов планировки территории и иной планировочной документации.

Ширина полосы отвода железнодорожных путей в черте города устанавливается по согласованию с собственником с учетом генерального плана города и проектов межевания применительно к конкретным условиям. Полосы отвода подлежат благоустройству и озеленению организациями, в ведении которых они находятся.

2. Вся территория зоны инженерной и транспортной инфраструктуры должна использоваться в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для этой зоны. Размещение на территории зоны инженерной и транспортной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается.

3. Прокладка магистральных коммуникаций должна производиться, как правило, на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями, разработанными в составе градостроительной документации.

4. При осуществлении работ по развитию улично-дорожной сети, других объектов транспортного назначения, финансируемых за счет федерального, областного или городского бюджета, расходы по выносу из зон строительства инженерных сетей и коммуникаций, находящихся на балансе предприятий, организаций и учреждений, предусматриваются в рамках реализуемых проектов.

5. Необоснованное размещение сетей инженерно-технического обеспечения, линий электропередач, линий связи, трубопроводов и иных подобных линейных объектов под проезжей частью автодорог не допускается.

6. При строительстве и реконструкции на территории города железнодорожных линий и подъездных путей не допускаются пересечения ими в одном уровне автодорог, по которым осуществляется интенсивное движение.

7. При проектировании наземных линейных объектов, предназначенных для движения транспорта, в проектной документации необходимо предусматривать шумозащитные мероприятия.

8. При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям в проектах строительства объектов должны предусматриваться объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет застройщика до ввода в эксплуатацию данного объекта.

9. Владельцы подземных и наземных коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям. В случаях изменений подземных и наземных коммуникаций, связанных с проектированием, строительством и эксплуатацией, застройщик или владелец коммуникаций обязан в установленные сроки передавать в администрацию МО «Котлас» исполнительную документацию.

10. При разработке рабочей документации отдельной транзитной или магистральной коммуникации должен учитываться проект строительства, реконструкции, благоустройства улицы, по которой намечена прокладка сети, а также ранее разработанные или разрабатываемые проекты на размещение других инженерных сетей и объектов инженерной инфраструктуры.

11. Земляные работы, связанные с прокладкой и переустройством инженерных коммуникаций, могут производиться только после получения разрешения на производство земляных работ в порядке, установленном муниципальными правовыми актами.

12. При строительстве и реконструкции производитель работ (застройщик) обязан обеспечить мероприятия по сохранности: геодезических знаков, дорог, элементов благоустройства, в том числе зеленых насаждений, малых архитектурных форм, подземных

и наземных инженерных сооружений и сетей в границах земельного участка и на смежной территории.

13. В состав зон транспортной инфраструктуры включаются территории улично-дорожной сети, а также допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов подземных и наземных пешеходных переходов, павильонов на остановочных пунктах общественного транспорта).

14. Инженерное оборудование города осуществляется в соответствии с утвержденными положениями действующего генерального плана города и разработанными на его основе отраслевыми схемами водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, электроснабжения, транспортной инфраструктуры и инженерной подготовки территории.

15. При строительстве и реконструкции линейных объектов застройщики при необходимости за счет собственных средств осуществляют перенос иных наземных и подземных линейных объектов, снос объектов капитального строительства, препятствующих такому строительству или реконструкции, а также препятствующих работам по благоустройству, по согласованию с владельцами линейных объектов и иными заинтересованными организациями.

16. Проекты инженерных сетей разрабатываются по техническим условиям организаций, эксплуатирующих сети инженерно-технического обеспечения, а если таковым является потребитель, то по согласованию с ресурсоснабжающей организацией. Организации, выдавшие технические условия, несут ответственность в установленном порядке за их техническую целесообразность и эффективность.

17. Проектирование инженерных коммуникаций следует производить только на реальной современной топографической основе, согласованной со структурным подразделением органа администрации МО «Котлас, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

18. До начала строительных работ по прокладке инженерных сетей заказчик обязан:

- 1) получить согласование и разрешение в администрации МО «Котлас»;
- 2) произвести разбивку в натуре осей прокладываемых сетей в соответствии с рабочими чертежами.

19. Владельцы всех линейных объектов обязаны предоставлять в структурное подразделение администрации МО «Котлас, уполномоченное в области градостроительной деятельности, проектную и техническую документацию, касающуюся строительства новых и размещения и реконструкции существующих объектов.

20. Запрещается производить ввод линейных объектов в эксплуатацию до производства исполнительной съемки построенного объекта.

21. В случае строительства подземных и наземных линейных объектов, не предусмотренных градостроительной документацией, выбор трассы осуществляется структурным подразделением администрации МО «Котлас», уполномоченном в области градостроительной деятельности и оформляется актом выбора трассы в соответствии с земельным законодательством.

22. При проектировании и строительстве подземных линейных объектов необходимо предусматривать меры безопасности для прилегающих территорий, а также условия для оперативного устранения аварийных и чрезвычайных ситуаций.

23. При прокладке линейных объектов по благоустроенным территориям в проектной документации должны быть предусмотрены мероприятия по качественному восстановлению элементов благоустройства и озеленения, а также мероприятия, исключающие подтопление городских территорий.

24. Все подземные линейные объекты должны иметь наземные опознавательные знаки установленного образца.

25. Все подземные линейные объекты должны возводиться с аварийными системами водооткачки со сбросом аварийных вод в дождевую канализацию с учетом качества стоков.

Статья 29. Памятники истории и культуры

1. Границы участков объектов (памятники и скульптуры, мемориальные кладбища, здание краеведческого музея, а так же отдельные здания), выявленных в качестве историко-культурного наследия, устанавливаются структурным подразделением органа администрации МО «Котлас», уполномоченным в области градостроительства.

2. Порядок организации застройки зон охраны памятников, в том числе порядок продажи прав на заключение договора аренды земельного участка, предоставляемого под застройку, сдачи в аренду зданий и участков, правила содержания территорий и инженерной инфраструктуры, размещения рекламных конструкций, содержания, реставрации и ремонта зданий и сооружений установлены действующим законодательством и муниципальными правовыми актами.

3. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

Статья 30. Требования к благоустройству и озеленению городской территории, дизайну, внешнему облику объектов градостроительной деятельности.

1. Для создания эстетически полноценной среды города следует широко использовать архитектурно-художественные и дизайнерские средства: цветоцветовое решение, монументально-художественное оформление, благоустройство, озеленение, малые архитектурные формы и так далее.

2. При получении разрешения на строительство по этапам предпроектная и проектная документация должен быть разработана и согласована на весь объект капитального строительства.

3. Юридические и физические лица, эксплуатирующие на правах собственника, владельца или арендатора здания или сооружения, в пределах отведенных им участков проводят мероприятия по благоустройству своих территорий, а также содержат в порядке закрепленную за ними территорию.

4. Эскизные проекты оформления объектов и решения малых архитектурных форм на участках, формирующих лицо города: летних кафе, торговых павильонов, киосков, остановочных пунктов, опор освещения, скамеек, ограждений, рекламы, вывесок, скульптур и других элементов, а также ремонт, окраска и монументально-художественное оформление зданий и сооружений, включая промышленные и коммунальные объекты, и праздничное оформление города, проекты элементов благоустройства рядовых участков - согласуются структурным подразделением органа администрации МО «Котлас, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

5. Юридические и физические лица, эксплуатирующие на правах собственника, владельца или арендатора здания или сооружения, обязаны по требованию структурного подразделения администрации МО «Котлас, уполномоченного в области градостроительной деятельности, разрабатывать проект оформления фасадов зданий, сооружений и других элементов своего участка, влияющих на формирование архитектурного облика города. Проект разрабатывается и реализуется за счет соответствующего предприятия, контроль за его исполнением осуществляется структурным подразделением органа администрации МО «Котлас, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

6. Внешнее благоустройство, освещение улиц и площадей, набережных, подсветка зданий, сооружений и скульптур, реклама, газосветные установки, оформление витрин, вывески, указатели, ограждения, праздничное оформление города, ремонт и покраска фасадов зданий осуществляются по проектам, разработанным на основании архитектурно-художественных заданий и технических заданий на конструктивное решение, согласованных

со структурным подразделением органа администрации МО «Котлас, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

Ремонт и окраску фасадов зданий обязаны осуществлять владельцы в соответствии с утвержденным эскизом цветового решения зданий.

Для отделки фасадов существующей застройки должны применяться долговечные и пожаробезопасные материалы и красители.

7. Переоборудование и устройство балконов, лоджий, установка решеток, экранов, козырьков, устройство дополнительных входов в здания и другие отступления от реализованного проекта могут осуществляться только при наличии проекта реконструкции, капитального ремонта на весь объект в целом.

8. Ввод объектов в эксплуатацию без выполнения работ по благоустройству и озеленению не допускается, за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством допускается перенос сроков выполнения отдельных видов работ.

9. Озеленение территории города осуществляется в соответствии с генеральным планом, проектами планировки районов, и другой градостроительной документацией.

10. Зеленые насаждения, располагаемые в пределах городской черты, формируют единую систему озеленения города, в которую включаются:

- парки, скверы, бульвары, озеленение улиц (озеленение общего пользования),
- озеленение жилой застройки, участков учреждений здравоохранения, образования, других предприятий и организаций (озеленение ограниченного пользования),
- санитарных, водоохраных зон, кладбищ (озеленение специального назначения).

11. Формирование новых объектов озеленения общего пользования, а также реконструкции существующих осуществляется по проектам, согласованным в установленном порядке с Комитетом дорожного хозяйства, благоустройства и экологии и структурным подразделением органа администрации МО «Котлас», уполномоченным в области градостроительной деятельности.

12. При организации застройки территорий необходимо обеспечивать максимальное сохранение существующего озеленения. Для этой цели следует выделять соответствующие участки озеленения на стадии проектирования и обеспечивать их охрану от неорганизованного использования в процессе строительства.

При невозможности сохранения зеленых насаждений в смете на строительство объекта должны предусматриваться необходимые средства на пересадку или восстановление древесно-кустарниковой растительности, восстановление растительного грунта и травяного покрова.

13. Пересадка зеленых насаждений согласовывается с владельцем земельного участка.

14. Ликвидация и обрезка зеленых насаждений на территории города производится на основании согласований, выданных Комитетом дорожного хозяйства. Основанием для согласования является акт обследования зеленых насаждений, подлежащих ликвидации или обрезке.

15. При проектировании прокладки инженерных сетей вблизи зеленых насаждений необходимо выполнение исполнительной съемки существующих зеленых насаждений, расположенных в зоне 5 м от оси коммуникации.

16. Размещение объектов на территории парков возможно при соблюдении установленных видов разрешенного использования.

17. Ответственность за сохранность зеленого фонда возлагается:

- 1) в парках, садах, бульварах - на владельцев территорий;
- 2) на улице перед строениями до красных линий, на внутриквартальных участках - на структурное подразделение администрации МО «Котлас», уполномоченное в области благоустройства, собственников, арендаторов и владельцев земельных участков;
- 3) на территориях организаций в пределах их защитных зон - на руководителей организаций;

4) на территориях, отведенных под застройку, - на руководителей организаций, которым отведены земельные участки, а со дня начала работ - на руководителей подрядных организаций.

18. Проекты строительства зданий и сооружений, размещаемых в непосредственной близости от зеленых насаждений, должны содержать сведения о существующем гидрологическом режиме подземных вод и предусматривать мероприятия по недопущению его изменения во избежание последующей гибели деревьев и кустарников.

19. За повреждение или самовольную вырубку зеленых насаждений на предоставленном земельном участке, а также непринятие мер по охране находящихся в их ведении зеленых насаждений, виновные привлекаются к ответственности в установленном порядке.

20. При размещении объектов мелкорозничной торговой сети (палатки, лотки, павильоны), а также сооружений наружной рекламы на земельных участках, предоставленных в краткосрочную аренду, ликвидация деревьев запрещается.

Статья 31. Организация зон специального назначения

1. Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов санитарно-технического, коммунального назначения: кладбищ, крематориев, свалок твердых бытовых отходов, территорий для складирования промышленных отходов, отстойников сточных вод, скотомогильников и иных объектов, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон, а также объектов, создание и использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил.

2. При размещении зон специального назначения необходимо сохранение нормативных расстояний от них до жилых домов, зданий общественно-делового назначения, рекреационных зон, а также соблюдение требований санитарной охраны водных объектов, почв, воздушного бассейна.

Владельцы недвижимости, размещаемой в зонах специального назначения, обязаны содержать территории в надлежащем состоянии, обеспечивать благоустройство территории в соответствии с утвержденной проектной документацией.

1. Зона кладбищ, крематориев предназначена для использования существующих и размещения новых мест погребения. Местами погребения являются отведенные в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями участка земли с сооружаемыми на них кладбищами для захоронения тел (останков) умерших, стенами скорби для захоронения урн с прахом умерших, крематориями для предания тел (останков умерших) огню, а также иными зданиями и сооружениями, предназначенными для погребения умерших. Места погребения могут относиться к объектам, имеющим культурно-историческое значение.

3. Правовой режим земельных участков, занятых местами погребения, определен действующим законодательством.

4. Порядок обращения по размещению разного рода отходов регулируется действующим законодательством.

Статья 32. Организация зон с особыми условиями использования территорий

К зонам с особыми условиями использования территорий отнесены территории историко-культурного наследия, природного охраняемого ландшафта; водоохраных зон и прибрежных защитных полос; охранных зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; санитарно-защитные зоны и иные территории с установленными ограничениями в соответствии с законодательством.

Зоны с особыми условиями использования территорий перекрывают зоны действия других регламентов и накладывают дополнительные ограничения на использование территорий. Эти требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с позиций охраны природной и историко-культурной среды, являются дополнительными по отношению к видам разрешенного использования объектов недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленными основными градостроительными регламентами.

Границы территорий с особыми условиями использования территорий устанавливаются соответствующими линиями градостроительного регулирования, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с регламентами.

Разрешительная документация на предоставление участков под новое строительство в случае размещения объекта на территории зон с особыми условиями использования территории должна согласовываться с соответствующими органами контроля и надзора в установленном законом порядке.

Установление зон не влечет за собой изъятие земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Статья 33. Организация санитарно-защитных зон предприятий

Санитарно-защитная зона - это зона отделяющая предприятие от селитебной зоны с нормативно закрепляющими повышенными требованиями к качеству окружающей среды.

1. Санитарно-защитные зоны предприятий предназначены для снижения вредного техногенного воздействия на объекты жилищного и социального назначения.

Санитарно-защитные зоны не являются резервными территориями объектов и не могут использоваться для расширения предприятий и жилых территорий.

Территория санитарно-защитных зон относится к предприятиям и ими благоустраивается.

2. Запрещается расширение территорий предприятий за счет санитарно-защитной зоны и проведение в ее границах неконтролируемой рубки деревьев.

3. Объекты, размещение которых в пределах СЗЗ разрешено, не должны занимать более 30% территории СЗЗ.

Статья 34. Охрана окружающей среды

1. Охрана окружающей среды обеспечивается системой мер экологического контроля на стадиях проектирования, строительства объектов и их эксплуатации в соответствии с Федеральным законом "Об охране окружающей среды", определяющим экологические требования при размещении объектов, права и обязанности физических и юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления в отношении соблюдения экологических требований и порядок возмещения ущерба окружающей среде.

2. Разработка генеральных планов и документации по планировке территорий должна осуществляться с соблюдением требований охраны окружающей природной среды и учетом последствий негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную среду и здоровье человека.

3. В генеральном плане города обязателен раздел по охране окружающей среды.

4. При разработке раздела "Охрана окружающей среды" в проектной документации технико-экономического обоснования и технико-экономических расчетов должны предусматриваться:

1) мероприятия по охране городских территорий, водного и воздушного бассейнов города от загрязнения атмосферными выбросами, производственными стоками и промышленными отходами;

2) организация и благоустройство санитарно-защитных зон производственных предприятий и других негативно воздействующих на среду объектов водоохранных зон водотоков и водоемов, зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, охранных зон гидрометеостанций и постов;

3) для объектов, производственная деятельность которых оказывает влияние на воздушный и водный бассейн города, - опережающее строительство воздухоохраных и водоохраных сооружений по отношению к производственным объектам, а также внедрение малоотходных и безотходных технологий.

5. Природоохранные требования при проектировании объектов любого назначения установлены действующим законодательством.

Статья 35. Размещение средств наружной рекламы

На территории города осуществляется размещение средств наружной рекламы в соответствии с федеральным и областным законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления «Котлас».

1. Размещение и эксплуатация средств наружной рекламы должны осуществляться с соблюдением правил техники безопасности, санитарных, противопожарных и строительных норм и правил.

2. Средства наружной рекламы не должны ухудшать условия безопасности движения транспорта и пешеходов, создавать помехи для прохода пешеходов, уборки улиц и тротуаров.

3. Фундаменты размещения стационарных средств наружной рекламы должны быть заглублены на 15 - 20 см ниже уровня грунта с последующим восстановлением газона на нем. Фундаменты опор не должны выступать над уровнем земли более чем на 5 см. Допускается размещение выступающих более чем на 5 см фундаментов опор на тротуаре при наличии бортового камня или дорожных ограждений, если это не препятствует движению пешеходов и уборке улиц.

4. Рекламораспространитель обязан за счет собственных денежных средств при проведении работ по демонтажу средства наружной рекламы восстановить благоустройство территории, а также привести фасад здания в надлежащий вид. Демонтаж средств наружной рекламы необходимо проводить вместе с демонтажем фундамента.

Рекламные средства должны быть выполнены на высоком техническом и эстетическом уровне, их размещение должно гармонировать с архитектурной, ландшафтной и градостроительной средой.

5. Все эскизные проекты необходимо представлять для согласования в структурное подразделение органа администрации МО «Котлас», уполномоченное в области градостроительной деятельности, на бумажном носителе и в электронном виде.

При проектировании учитываются:

1) исторически сложившийся облик городской застройки и соподчиненное включение в ткань города современных рекламно-информационных объектов;

2) комплексный подход к проектированию цветового решения фасадов, установки газосветной и иной рекламы, ночного декоративного освещения, праздничного оформления, улиц и архитектурных ансамблей;

3) размещение рекламно-информационных объектов, оформление вывесок и витрин должно выполняться, как правило, с подсветкой в темное время суток с применением современного светотехнического оборудования;

4) при проектировании, изготовлении, монтаже и эксплуатации светотехнического оборудования объектов наружного оформления должны выполняться нормы и требования к светотехническим и электротехническим характеристикам оборудования в соответствии с Правилами устройства электроустановок и Правилами эксплуатации электроустановок потребителей;

5) для освещения объектов должны использоваться световые приборы промышленного изготовления, обеспечивающие выполнение требований и норм электро- и пожаробезопасности.

Статья 36. Требования к размещению временных объектов

1. На территории города допускается размещение временных объектов.

2. Временные объекты должны возводиться в одноэтажном исполнении без подвального и цокольного этажей.

3. Размещение и эксплуатация временных объектов должны осуществляться с соблюдением правил техники безопасности, санитарных, противопожарных и строительных норм и правил и нормативно правовых актов органов МО «Котлас».

4. Запрещается размещение временных объектов в охранных зонах сетей инженерно-технического обеспечения, на газонах, тротуарах, на проезжей части улиц, а также на земельных участках, предоставленных для строительства.

6. Временные объекты подлежат демонтажу по окончании срока действия разрешения на размещение.

Статья 37. Требования к размещению овощехранилищ

Размещение овощехранилищ люкового типа на территории города Котласа запрещается.

ГЛАВА 9. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 38. Действие Правил по отношению к генеральному плану города Котласа, документации по планировке территории

После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления МО «Котлас» по представлению соответствующих заключений комиссии по землепользованию и застройке могут принимать решения о:

- разработке нового или корректировке ранее утвержденного генерального плана города;

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

- подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

Статья 39. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основаниями для рассмотрения Главой МО «Котлас» вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

- несоответствие настоящих Правил генеральному плану города Котласа, возникшее в результате внесения в генеральный план города изменений;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают:

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

- органы исполнительной власти Архангельской области - в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органы местного самоуправления МО «Котлас» - в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях муниципального образования;

- физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Статья 40. Внесение изменений в Правила

1. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила, содержащее обоснование необходимости внесения соответствующих изменений, направляется в Комиссию.

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе муниципального образования «Котлас».

2. Глава МО «Котлас» с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Проект о внесении изменения в Правила землепользования и застройки подлежит рассмотрению посредством публичных слушаний в порядке, установленном настоящими Правилами.

3. В случае принятия решения о рассмотрении обращения Комиссия обеспечивает проведение публичных слушаний.

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

5. Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Главе МО «Котлас», который не позднее 7 календарных дней принимает решение. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, Глава МО «Котлас» направляет проект решения в Собрание депутатов МО «Котлас».

6. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Собранию депутатов МО «Котлас» представляются:

- проект внесения изменений в настоящие Правила с обосновывающими документами;
- заключение Комиссии;
- протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

7. Решение Собрании депутатов МО «Котлас» о внесении изменений в Правила землепользования и застройки подлежит опубликованию, путем публикации в официальных периодических изданиях, определенных соответствующими органами местного самоуправления «Котлас» и размещения на официальном сайте администрации МО «Котлас».

8. Изменения в части II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения администрации МО «Котлас».

Глава 10. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ.

Статья 41. Осуществление контроля за использованием и охраной земель на территории города Котласа

1. Муниципальный контроль за использованием земель на территории города Котласа осуществляется уполномоченными должностными лицами администрации МО «Котлас».

Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории города Котласа осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном муниципальными правовыми актами.

2. Государственный земельный контроль за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами осуществляется специально уполномоченным государственным органом.

Государственный земельный контроль осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 42. Ответственность за нарушения Правил

1. Ответственность за нарушение настоящих Правил, установленного порядка использования и охраны земель города Котласа наступает по основаниям и в порядке, установленном действующим законодательством.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 43. Карта градостроительного зонирования территории города Котласа и зон с особыми условиями использования территории

Градостроительное зонирования территории города Котласа и зон с особыми условиями использования территории (санитарно-защитные зоны и водоохранные зоны) приведены на схеме функционального зонирования территории города Котласа М 1:5 000 (ГП-5).

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 44. Перечень территориальных зон, выделенных на схеме функционального зонирования территории города Котлас

На схеме функционального зонирования территории города Котласа выделены следующие виды территориальных зон:

Таблица 1

№ п/п	Обозначение зоны	Наименование территориальных зон
1	Ж	Жилые зоны
1.1	Ж -1	Зона усадебной жилой застройки (индивидуальной)
1.2	Ж -2	Зона блокированной жилой застройки
1.3	Ж -3	Зона двухэтажной деревянной жилой застройки (многоквартирной)
1.3	Ж -4	Зона секционной жилой застройки (многоквартирной)
2	Д	Общественно-деловые зоны
2.1	Д	Зона учреждений здравоохранения
2.2	Д	Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений
2.3	Д	Зона высших и средних специальных учебных заведений
2.4	Д	Зона обслуживания и деловой активности
2.5	Д	Зона торговли
2.6	Д	Зона объектов религиозного назначения
3	Р	Рекреационные зоны
3.1	Р -1	Зона зеленых насаждений общего пользования
3.2	Р -2	Зона лесопарков
3.3	Р -3	Зона питомника акаций
4	П	Производственные зоны
4.1	П -1	Зона промышленных предприятий
4.2	П -2	Зона коммунально-складских объектов
5	Ц	Зоны специального назначения
5.1	Ц-О.	Зона режимных объектов ограниченного доступа
5.2	Ц-О.	Зона водозаборных, иных технических сооружений
5.3	Ц-О.	Зона очистных сооружений
5.4	Ц -О.	Зона помехохранилища
5.5	Ц -1	Зона полигона ТБО
5.6	Ц -2	Зона кладбищ
5.7	Ц -3	Зона карьеров
6		Территории в санитарно-защитных зонах производственных предприятий и объектов инженерно-транспортной инфраструктуры

6.1	Ж (Э)	Запрещение нового жилищного строительства в СЗЗ
6.2	Д (Э)	Общественно-деловые зоны в СЗЗ
6.3	Р (Э)	Зеленые насаждения в СЗЗ
6.4	О (Э)	Озеленение санитарно-защитных зон
6.5	Ц – 3(Э)	Карьеры в СЗЗ
6.6.	Т (Э)	Зоны транспортной и инженерной инфраструктур
7	РС	Резерв селитебной территории
8		Прочие территории

Зонирование по ограничениям использования территории для осуществления градостроительной деятельности. Дополнительные регламенты

Таблица 2

№ п/п	индекс зоны	наименование
1	В	Зоны территорий, примыкающих к водным объектам:
1.1	В1	Водоохранная зона
1.2	В2	Территории в пределах прибрежно-защитной полосы
1.3	В3	Береговые территории
1.4	В4	Первый пояс охраны водозабора
1.5	В5	Второй пояс охраны водозабора

Дополнительные регламенты являются приоритетными и отменяют противоречащие им основные регламенты.

Дополнительные регламенты обозначаются прибавлением в скобках индексом зоны к основному обозначению территориальной зоны.

Пример: Ж–1(В2Э), то есть - зона малоэтажной индивидуальной жилой застройки в пределах прибрежно - защитной полосы в санитарно-защитной зоне промышленного предприятия.

Дополнительные регламенты разработаны на основании Водного кодекса РФ и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-3, СанПиН 2.1.4.027-95.

Статья 44.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

Ж–1. Зона усадебной жилой застройки (индивидуальной).

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- индивидуальные жилые дома.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие гаражи (не более чем 2) на земельном участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства (эксплуатации индивидуального жилого дома) или встроенные в жилые дома гаражи (не более чем на 2 машиноместа) или открытая гостевая автостоянка для хранения легковых автомобилей;
- хозяйственные постройки;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы общеобразовательные;
- спортплощадки, теннисные корты;
- отделения, участковые пункты милиции;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

Ж –2. Зона блокированной жилой застройки.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- блокированные жилые дома;
- индивидуальные жилые дома.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроено-пристроенные, подземные, полуподземные);
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- мастерские по изготовлению мелких поделок.

Таблица 44.1.1

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные размеры земельных участков* для зон Ж-1, Ж-2

1	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц	м	6
2	Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов	м	6

5	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до границы соседнего участка <i>Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований</i>	м	4
6	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до границы соседнего участка <i>Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований</i>	м	1
7	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
8	Максимальная высота**	м	12
9	Предельный минимальный размер земельного участка (% от площади застройки объекта)	%	200
10	Предельный максимальный размер земельного участка (% от площади застройки объекта)	%	400
11	Максимальный процент застройки участка	%	65
12	Предельная высота ограждения земельных участков <i>Вид ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы</i>	м	1,8

* Предельная (максимальная) высота этажа объекта жилищного назначения составляет 3300 мм от отметки пола до отметки пола выше (ниже) расположенного этажа.

** За максимальную высоту здания принимается вертикальное расстояние от проектной отметки поверхности земли до наивысшей отметки конструктивного элемента этого здания (верх парапета, верх лифтовой шахты, верхняя точка конька и т.п.)

Ж–3. Зона двухэтажной деревянной застройки (многоквартирной).

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- деревянные многоквартирные дома 1-2 этажа;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортплощадки;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки;
- сады, палисадники;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- амбулаторно–поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;
- отделения, участковые пункты милиции;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- общественные резервуары для хранения воды;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- многоквартирные дома выше 2-х этажей.

Таблица 44.1.2

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные размеры земельных участков* для зоны Ж-3

1	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц	м	6
2	Максимальный процент застройки участка	%	65

Ж–4. Зона секционной жилой застройки (многоквартирной).

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома не выше 5 этажей;
- многоквартирные жилые дома 6 – 9 этажей;
- многоквартирные жилые дома 12 этажей (в качестве акцентов);
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха (для многоквартирных жилых домов);
- аптеки;

- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м.;
- магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м.);
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;
- почтовые отделения;
- телефонные и телеграфные станции;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);
- спортивные площадки, теннисные корты;
- скверы, бульвары (в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории и проектной документацией).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- инженерно-технические, коммунальные объекты, обслуживающие жилую зону
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Условно разрешенные виды использования:

- столовые, гостиницы, музеи в отдельно стоящих зданиях;
- отделения, участковые пункты милиции;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- гаражи многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- площадки для выгула собак;
- допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов надстройка мансардного этажа жилых домов, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной проектной документацией.

Таблица 44.1.3

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные размеры земельных участков * для зоны Ж-4

1	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки	м	25
2	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц и местных проездов до линии застройки	м	25
3	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	6

* Предельная (максимальная) высота этажа объекта жилищного назначения составляет 3300 мм от отметки пола до отметки пола выше (ниже) расположенного этажа.

4	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5–этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 9 этажей)	м	25
6	Минимальные разрывы между стенами зданий I, II степени огнестойкости без окон из жилых комнат	м	6
7	Максимальная высота здания**	м	40
8	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
9	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
10	Предельный минимальный размер земельного участка (% от площади застройки объекта)	%	200
11	Предельный максимальный размер земельного участка (% от площади застройки объекта)	%	400

Статья 44.2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны (Д)

Д. Зона учреждений здравоохранения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- больницы, роддома;
- научно-исследовательские, лабораторные корпуса;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- профилактории;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники;
- аптеки;
- станции скорой помощи;
- дома ребенка;
- реабилитационные восстановительные центры;
- другие объекты медицинского назначения.

** За максимальную высоту здания принимается вертикальное расстояние от проектной отметки поверхности земли до наивысшей отметки конструктивного элемента этого здания (верх парапета, верх лифтовой шахты, верхняя точка конька и т.п.)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- спортплощадки, спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- гаражи для спецавтомобилей с пунктами их технического обслуживания;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- зеленые насаждения;
- хозяйственные постройки (склады и т.п.) при соблюдении действующих нормативных документов;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- столовые, другие пункты питания, специальные магазины для обслуживания больных и персонала;
- вспомогательные объекты, необходимые для эксплуатации основных объектов по технологическим процессам, инженерных коммуникаций.

Д. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);
- спортивные арены (с трибунами);
- аквапарки;
- велотреки;
- мотодромы, картинги;
- яхтклубы, лодочные станции;
- спортивные школы;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- спортклубы;
- спортплощадки, теннисные корты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- телевизионные и радио студии;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи;
- открытые автостоянки;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- зеленые насаждения.

Условно разрешенные виды использования:

- магазины;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- бани, сауны;
- гостиницы;
- предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары);
- кинотеатры, видео салоны;
- общественные туалеты;
- аптеки.

Д. Зона высших и средних специальных учебных заведений

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- высшие учебные заведения;
- средние специальные учебные заведения;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общежития;
- гостиницы;
- библиотеки, архивы;
- информационные, компьютерные центры;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- спортивные площадки, теннисные корты;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- парковки;
- открытые автостоянки;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы).

Условно разрешенные виды использования:

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты);
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания; ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- отделения связи;
- почтовые отделения;
- медицинские учреждения (при соблюдении действующих норм);
- общественные туалеты;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- клубы;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- пункты бытового обслуживания населения (при наличии санитарно-защитной зоны – по согласованию и при соблюдении действующих норм).

Д. Зона обслуживания и деловой активности

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, отделения банков;
- автобусный вокзал, железнодорожный вокзал, речной вокзал, станции, причалы;
- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- туристические агентства;
- рекламные агентства;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;
- телевизионные и радиостудии;

- отделения, участковые пункты милиции;
- гостиницы, центры обслуживания туристов;
- театры, концертные залы;
- универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы;
- кинотеатры;
- музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;
- ярмарки, выставки товаров;
- библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- дворец бракосочетаний;
- залы аттракционов и игровых автоматов;
- танцзалы, дискотеки;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы;
- магазины;
- торговые комплексы (при наличии санитарно-защитной зоны – по согласованию и при соблюдении действующих норм);
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- отделения связи;
- почтовые отделения;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники,
- дома быта;
- фотосалоны;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- некоммерческие коммунальные предприятия.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы)

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома;
- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- общественные туалеты;

- автостоянки на отдельных земельных участках, подземные, надземные многоуровневые;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- общежития.

Д. Зона торговли

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- рынки открытые и закрытые;
- магазины, торговые комплексы, торговые дома;
- выставки товаров;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, мастерские по пошиву и изготовлению обуви и другие виды обслуживания (общей площадью не более 150 кв.м);
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- лаборатории по проверке качества продукции;
- камеры хранения, другие помещения для складирования товаров;
- холодильные камеры;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- приемные пункты химчисток.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гостиницы;
- офисные здания и помещения - администрация и конторы, связанные с эксплуатацией рынка;
- информационные центры, справочные бюро, радиоузлы;
- залы рекреации;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка;
- парковки перед объектами торговых, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы)
- скверы и участки зеленых насаждений.
- транспортные агентства по продаже билетов и предоставлению других сервисных услуг;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- бани, сауны;
- фотосалоны.

Условно разрешенные виды использования:

- отделения банков, пункты приема валюты;
- залы аттракционов и игровых автоматов;
- приёмные пункты прачечных, прачечные самообслуживания;
- аптеки;
- некоммерческие коммунальные предприятия—жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты, связанные с управлением культа;
- бильярдные, видео-салоны и другие развлекательные учреждения;
- оптовая торговля «с колес»;

- общественные туалеты;
- пункты приема вторсырья;
- многоэтажные гаражи и автостоянки, наземные гаражи и автостоянки на отдельных земельных участках;
- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Д. Зона объектов религиозного назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- объекты, сопутствующие отправлению культа;
- гостиницы, дома приезжих;
- жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;
- хозяйственные корпуса;
- парковки.

Статья 44.3. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны (Р)

Р -1. Зона зеленых насаждений общего пользования

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- парки;
- скверы, аллеи, бульвары;
- набережные;
- мемориальные комплексы;
- игровые площадки;
- вспомогательные строения, причалы, бассейны, фонтаны и инфраструктура для отдыха;
- спортплощадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры и эстрады;
- рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;
- предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);
- озеленение и благоустройство территории;
- малые архитектурные формы.

Дополнительные виды разрешенного использования недвижимости:

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха.

Условно разрешенные виды использования:

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- помещения для компьютерных игр, интернет-кафе;
- площадки для выгула собак;
- оранжереи;
- коммунальные здания и сооружения, обслуживающих рекреационные комплексы и оздоровительные объекты (склады, гаражи, пожарное депо);
- участковые пункты милиции;
- общественные туалеты;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, обслуживания и общественного питания;

- жилые дома для обслуживающего персонала, гостиниц, центров реабилитации, не требующие организации санитарных зон.

Р -2. Зона лесопарков

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- парки, дендропарки, рощи, леса;
- охраняемые ландшафты;
- дорожно-тропиночные сети, лыжные трассы, велосипедные и беговые дорожки;
- водоемы.

Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

- нестационарные временные объекты и устройства для массовых культурных и спортивных мероприятий;
- плоскостные спортплощадки;
- открытые парковки для временного размещения транспортных средств;
- объекты транспортной и инженерной инфраструктуры,
- озеленение и благоустройство территории;
- пляж.

Условно разрешенные виды использования:

- размещение вертолетных площадок МЧС;
- лодочные причалы;
- общественные туалеты.

Р-3. Зона питомника акаций

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, обслуживающие зону;
- организация лесопарков, дендропарков, рощ.

Вспомогательные виды использования:

- озеленение и благоустройство территории;
- вспомогательные объекты, необходимые для работы зоны: административные здания, гаражи, склады удобрений и т. п.

Условно разрешенные виды использования:

- открытые автостоянки для временного размещения транспортных средств.

Статья 44.4. Градостроительные регламенты. Производственные зоны (П)

Виды использования производственной зоны разработаны на основании СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-3.

П –1. Зона промышленных предприятий

Зона предприятий I и II класса вредности

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- промышленные предприятия I - II класса вредности, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- производственно-лабораторные корпуса;
- офисы, конторы;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- озеленение и благоустройство территории.

Условно разрешенные виды использования:

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- автозаправочные станции;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.

Зона предприятий III класса вредности

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- промышленные предприятия III класса вредности;
- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- автотранспортные предприятия;
- объекты железнодорожного транспорта;
- автобусные парки;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- офисы, конторы, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- отделения и участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- озеленение и благоустройство территории.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
- профессионально-технические учебные заведения;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Зона предприятий IV и V класса вредности

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- производственные предприятия IV и V класса вредности различного профиля;
- теплицы;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- офисы, конторы, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания

- питомники растений для озеленения территорий и санитарно-защитных зон;
- ветеринарные приемные пункты
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

П-2. Зона коммунально - складских объектов

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- аэропорт, вокзалы и объекты технологического назначения транспортного узла: информационные центры, справочные бюро, кассы, залы ожидания, службы регистрации, службы оформления заказов;
- офисы, конторы, административные службы;
- склады ГСМ;
- автозаправочные станции;
- коммунально-складские объекты;
- гаражи;
- автодромы;
- открытые склады;
- автостоянки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- озеленение и благоустройство территории;
- объекты, необходимые для эксплуатации основных процессов;
- причалы.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты административно-деловой зоны;
- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- ветеринарные приемные пункты
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Статья 44.5. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения (Ц).

Ц-О. Зона режимных объектов ограниченного доступа

Основные виды разрешенного использования недвижимости

- специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта);
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- конфессиональные объекты;
- озеленение и благоустройство территории;
- автостоянка для работников зоны.

Ц-О. Зона водозаборных, иных технических сооружений

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- водозаборные сооружения;
- водопроводные очистные сооружения;
- аэрологические станции;
- метеостанции;
- насосные станции;

Условно разрешенные виды использования:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;
- землеройные и другие работы.

Ц-О. Зона очистных сооружений

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- станция аэрации;
- канализационные очистные сооружения;
- насосные станции;
-

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- озеленение территории и организация поверхностного стока;
- автостоянка для транспорта предприятий зоны.

Условно разрешенные виды использования:

- инженерные сооружения и коммуникации других объектов;
- гаражи;
- размещение коммунальных объектов в соответствии с действующими нормативами.
- пожарные депо

Ц-0. Зона помехохранилища

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- помехохранилище;
- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, обслуживающие зону.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- благоустройство территории и организация поверхностного стока;
- объекты, необходимые для эксплуатации основных процессов;
- автостоянка для транспорта предприятий зоны.

Ц-1. Зона полигона ТБО (твёрдо-бытовых отходов)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- полигон ТБО;
- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, обслуживающие зону;
- рекультивация отработанных территорий.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- благоустройство территории и организация поверхностного стока;
- вторичное использование складываемых отходов для производственных нужд согласно утвержденной проектной документации;

- автостоянка для транспорта предприятий зоны.

Условно разрешенные виды использования:

- консервация шламоотстойников, золоотвалов и других промышленных отвалов, содержащих токсичные вещества, с соблюдением санитарно-гигиенических норм и иных требований действующего законодательства;
- размещение коммунальных объектов в соответствии с действующими нормативами.

Ц – 2. Зона кладбищ

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- захоронения (для действующих кладбищ);
- закрытые кладбища;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы;
- объекты пожарной охраны;
- ритуальные услуги, похоронные бюро;
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общественные туалеты;
- открытые площадки для временного хранения транспорта, в том числе гостевые парковки (заездные карманы) на территориях общего пользования, с возможностью обустройства въезда на внутриквартальную территорию.

Ц – 3. Зоны карьеров

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- добыча нерудных полезных ископаемых;
- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, обслуживающие зону.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты, необходимые для эксплуатации основных процессов.

Условно разрешенные виды использования:

- автостоянка для транспорта предприятий зоны.

Статья 44.6. Градостроительные регламенты. Территории в санитарно-защитных зонах производственных предприятий и объектов инженерно-транспортной инфраструктуры (Э)

Ж (Э). Запрещение нового жилищного строительства в СЗЗ

Д (Э). Общественно-деловые зоны в СЗЗ

Р (Э). Зеленые насаждения в СЗЗ

О (Э). Озеленение санитарно-защитных зон

Ц-3 (Э). Карьеры в СЗЗ

Т (Э). Зоны транспортной и инженерной инфраструктур

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- озеленение и благоустройство территории;
- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;

- размещение питомников, оранжерей и объектов, предназначенных для обслуживания промышленных и коммунальных предприятий, при условии сохранения не менее 40% озеленения территории санитарно-защитной зоны;
- объекты общественно-деловой зоны;
- объекты зоны специального назначения;
- объекты производственной зоны (не выше IV – V класса санитарной опасности).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- озеленение и благоустройство территории;
- автостоянки;
- объекты обслуживания работников предприятий, коммунальных и производственных объектов, класс вредности которых ниже основного производства, на участках СЗЗ, не предназначенных для озеленения.

Условно разрешенные виды использования:

- общественные туалеты.

Статья 44.7. Градостроительные регламенты. Резерв селитебной территории

РС. Резерв селитебной территории

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- зоны жилой застройки;
- общественно-деловые зоны;
- рекреационные зоны;
- объекты коммунально-складской зоны и промышленных предприятий, необходимых для функционирования зон (по согласованию и в соответствии с действующими нормами);
- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, обслуживающие зону.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- озеленение и благоустройство территории;
- автостоянки для жителей;
- озеленение санитарно-защитных зон предприятий, необходимых для обслуживания зон;
- детские, спортивные и хозяйственные площадки;
- хозяйственные постройки (гаражи, склады и т.п.) при соблюдении действующих нормативных документов.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- крытые и наземные автостоянки для объектов производственной и общественно-деловой зоны;
- общественные туалеты.

Статья 44.8. Градостроительные регламенты. Дополнительные регламенты

Дополнительные регламенты являются приоритетными и отменяют противоречащие им основные регламенты.

В. Зоны территории, примыкающие к водным объектам

В1. Водоохранная зона

V2. Территории в пределах прибрежно-защитной полосы

V3. Береговые территории

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- проведение мероприятий по охране поверхностных вод;
- лесохозяйственные мероприятия;
- очистные сооружения и инженерные коммуникации;
- объекты транспортной инфраструктуры, обслуживающие зону.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- обустройство пляжей;
- причалы;
- благоустройство территории.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с законодательством РФ;

Дополнительные регламенты являются приоритетными и отменяют противоречащие им основные регламенты.

V4. Первый пояс охраны водозабора

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- комплекс сооружений водозабора;
- объекты, служащие для предотвращения загрязнения вод;
- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, обслуживающие зону.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- благоустройство территории.

V5. Второй пояс охраны водозабора

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- объекты, служащие для предотвращения загрязнения вод;
- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, обслуживающие зону.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- благоустройство территории;
- вспомогательные объекты, необходимые для эксплуатации основных объектов по технологическим процессам, инженерных коммуникаций (по согласованию на основании действующих норм и законов РФ).

Условно разрешенные виды использования:

- строительство и реконструкция зданий и сооружений (по согласованию на основании действующих норм и законов РФ);
- добыча песка и гравия, проведение дноуглубительных работ (по согласованию на основании действующих норм и законов РФ);
- использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов;
- судоходство.

В соответствии с Водным кодексом РФ и на основании исходных данных ширина водоохранной зоны устанавливается:

- для р. Малая Северная Двина – 200м;
- для р. Лименда – 200м;
- для р. Вычегда – 200м;
- для р. Котлашанки – 100м;
- для озер – 50м.

Ширина прибрежно-защитных полос рек и озер устанавливается в зависимости от уклона поверхности согласно таблице.

Таблица 44.1.4.

Ширина прибрежно-защитной полосы в метрах		
Обратный и нулевой уклон	Уклон до 3°	Уклон более 3°
30	40	50

Береговая полоса для всех водных объектов составляет 20 метров от уреза воды.

**Список использованной литературы,
нормативных документов**

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-3 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2.1.4.027-95 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения»;
- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Архангельской области;
- Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки, подготовленные Фондом «Институт экономики города» и Фондом «Градостроительные реформы».