



**Закрытое акционерное общество
«Архитектурно-планировочное бюро-сервис»**

160002 г. Вологда, ул. Гагарина, д. 30
тел/факс: (8172)53-77-53, тел/факс: (8172)53-66-40. info@apb-servis.ru

**Правила землепользования и застройки
городского округа
«Котлас»**

Директор ЗАО «АПБ-сервис»
Инженер

Жирнова Ю.В.
Ногина Е.Н.

Вологда
2014 г

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	6
ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	6
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах	6
Статья 2. Цели, правовой статус, сфера регулирования Правил.....	9
Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки	11
Статья 4. Состав Правил	11
ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЕ О СУБЪЕКТАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «КОТЛАС».....	14
Статья 5. Участники отношений, осуществляющих землепользование и застройку	14
Статья 6. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки.....	15
Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке.....	15
ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.....	17
Статья 8. Общие положения о планировке территории	17
Статья 9. Порядок подготовки документации по планировке территории.....	19
ГЛАВА 4. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	21
Статья 10. Общие положения о публичных слушаниях	21
Статьи 11. Вопросы градостроительной деятельности выносимые на публичные слушания.....	21
Статья 12. Проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	22
Статья 13. Проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	23
Статья 14. Проведение публичных слушаний по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории	24
ГЛАВА 5. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	26
Статья 15. Внесение изменений в Правила.....	26
Статьи 16. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости..	29
ГЛАВА 6. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ	31

Статьи 17. Действие настоящих Правил по отношению к ранее к возникшим правам	31
Статья 18. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам	32
ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ РЕГУЛИРОВАНИИ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «КОТЛАС».....	34
Статья 19. Землепользование и застройка на территориях жилых зон .	34
Статья 20. Землепользование и застройка на территориях общественно-деловых зон	34
Статья 21. Землепользование и застройка на территориях производственных зон	34
Статья 22. Землепользование и застройка на территориях зон объектов инженерной инфраструктуры	35
Статья 23. Землепользование и застройка на территориях рекреационных зон.....	36
Статья 24. Землепользование и застройка на территориях зон специального назначения.....	36
Статья 25. Состав и назначение территорий общего пользования	36
Статья 26. Градостроительные ограничения землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территории...	37
ГЛАВА 8. ПОЛОЖЕНИЯ О ЗАСТРОЙКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «КОТЛАС»	38
Статья 27. Основные принципы организации застройки на территории городского округа «Котлас».....	38
Статья 28. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.....	39
Статья 29. Проектная документация объекта капитального строительства	39
Статья 30. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации.....	40
Статья 31. Разрешение на строительство	40
Статья 32. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	41
Статья 33. Общие требования к установке объектов, не являющихся объектами капитального строительства.....	41
Статья 34. Самовольно построенные, размещенные объекты капитального строительства и объекты, не являющиеся объектами капитального строительства.....	42
ГЛАВА 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ	44
Статья 35. Ответственность за нарушения Правил	44
Статья 36. Вступление в силу настоящих Правил.....	44
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....	45
Статьи 37. Порядок установления территориальных зон.....	45
Статьи 38. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.....	45

Статья 39. Карта градостроительного зонирования городского округа «Котлас».....	48
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	49
ГЛАВА 10. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ И ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	49
Статья 40. Порядок применения градостроительных регламентов.....	49
Статья 41. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	50
ГЛАВА 11. ЗОНЫ В ГРАНИЦАХ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «КОТЛАС».	
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	55
Статья 42. Градостроительные регламенты. Жилая зона.....	55
Ж1. Зона усадебной застройки.....	55
Ж2. Зона малоэтажной застройки.....	59
Ж3. Зона среднеэтажной застройки.....	63
Статья 43. Градостроительные регламенты. Общественно-деловая зона.....	66
ОА. Зона административно-делового, социально-бытового, торгового, культурно-досугового назначения.....	67
ОУ. Зона учебно-образовательного назначения.....	71
ОС. Зона спортивного назначения.....	73
ОЗ. Зона здравоохранения и социального обеспечения.....	75
ОК. Зона культового назначения.....	78
Статья 44. Градостроительные регламенты. Производственная зона.....	78
ПР. Производственная зона.....	78
ПК. Коммунальная зона.....	84
Статья 45.1. Градостроительные регламенты. Зона объектов инженерной инфраструктуры.....	87
ИВ. Зона источников водоснабжения.....	87
ОЧ. Зона очистных сооружений.....	88
Статья 45.2. Зона объектов инженерной инфраструктуры.....	89
ЛЭ. Зона электроснабжения и линий электропередач.....	89
СВ. Зона связи, радиовещания, телевидения, информатики.....	89
Зона трубопроводного транспорта.....	90
Зона железнодорожного транспорта.....	91
Полоса отвода железной дороги.....	91
Статья 46. Градостроительные регламенты. Зона специального назначения.....	92
КЛ. Зона кладбищ.....	92
РОВ. Зона режимных объектов.....	94
РО. Зона режимных объектов ограниченного доступа.....	96
СН. Зеленые насаждения специального назначения.....	98
Статья 47. Зона рекреационного назначения.....	99
Р1. Зона природных территорий.....	99
Р2. Зона зеленых насаждений общего пользования.....	99

ГЛАВА 12. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИЯХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	100
Статья 48. Описание ограничений на территориях зон с особыми условиями использования территории	100

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава I. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством РФ, а также сервитуты.

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

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

водоохранными зонами являются 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;

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, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;

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

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

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

застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

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

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

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование муниципального образования;

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 - линии, определяющие особые условия использования и застройки территорий муниципального образования.

Основными видами линий градостроительного регулирования являются:

1) линии регулирования застройки;

2) границы технических зон инженерных сооружений и коммуникаций;
межевание - геодезический способ определения границ земельного участка в горизонтальной плоскости. Межевание земель представляет собой комплекс инженерно-геодезических работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ землепользований, определению местоположения границ и площади участка, а также юридическому оформлению полученных материалов;

муниципальное образование - городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ либо внутригородская территория города федерального значения;

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

палисадник - составляющая часть благоустройства, расположенная на местах общего пользования, вне границ придомового земельного участка. Палисадник представляет собой ограждение мест общего пользования придомовой территории, может включать в себя элементы благоустройства (цветники, кустарники, скамьи, декоративные некапитальные композиции), собственниками которых являются владельцы смежных с палисадником жилых домов;

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

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

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов

капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом;

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

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

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

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

технический регламент - документ, который принят международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

Статья 2. Цели, правовой статус, сфера регулирования Правил

1. Правила землепользования и застройки территории городского округа «Котлас» (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 (субъекта Российской Федерации), Уставом городского округа «Котлас», генеральным

- планом городского округа «Котлас», а также с учётом положений, иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского округа «Котлас», охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.
2. Правила утверждаются Советом городского округа «Котлас».
 3. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, а также должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную (строительную) деятельность на территории городского округа «Котлас».
 4. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:
 - 1) обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории городского округа «Котлас», систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;
 - 2) 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;
 - 3) 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;
 - 4) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития землепользования и застройки городского округа «Котлас» посредством проведения публичных слушаний;
 - 5) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.
 5. Настоящие Правила регламентируют деятельность:
 - 1) по проведению градостроительного зонирования территории городского округа «Котлас» и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
 - 2) по разделению территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
 - 3) по предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из

- состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- 4) по подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
 - 5) по предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
 - 6) по контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
 - 7) по обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке городского округа «Котлас», а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
 - 8) по внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путём его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для физических, юридических и должностных лиц.
2. Администрация городского округа «Котлас» обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путём:
 - 1) публикации Правил в местных средствах информации (в том числе в сети Интернет) или издания их специальным тиражом и открытой продажи Правил всем заинтересованным лицам;
 - 2) создания условий для ознакомления с Правилами в администрации городского округа «Котлас»;
 - 3) предоставления Правил в библиотеку.
3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки «Котлас» в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, субъекта РФ и нормативными правовыми актами администрации «Котлас».

Статья 4. Состав Правил

1. Правила землепользования и застройки включают в себя:
 - 1) часть I - "Порядок их применения и внесения изменений в указанные правила";
 - 2) часть II - "Карта градостроительного зонирования городского округа «Котлас»";
 - 3) часть III - "Градостроительные регламенты".

2. Часть I Правил - "Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений" - представлена в форме текста правовых и процедурных норм включает в себя положения:
 - 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
 - 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
 - 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
 - 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
 - 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
 - 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.
3. Часть II Правил — "Карта градостроительного зонирования" — представляет собой графический материал, устанавливающий границы территориальных зон и границы зон с особыми условиями использования территории городского округа «Котлас».
4. Часть III Правил — "Градостроительные регламенты" — содержит перечень видов разрешенного использования земельных участков, в пределах границ соответствующей территориальной зоны, в которых указывается:
 - 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
 - 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
 - 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.
5. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают 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.

Глава 2. Положение о субъектах землепользования и застройки на территории городского округа «Котлас»

Статья 5. Участники отношений, осуществляющих землепользование и застройку

1. Участники отношений, осуществляющих землепользование и застройку на территории городского округа «Котлас»:
 - 1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;
 - 2) физические и юридические лица.
2. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты, регулируют действия физических и юридических лиц, которые:
 - 1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
 - 2) обращаются в администрацию 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 муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;
 - 3) 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;
 - 4) владея, на правах собственности квартирами в многоквартирных домах могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;
 - 5) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.
3. К указанным в настоящей статье иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:
 - 1) возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов, аукционов, конкурсов);
 - 2) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности;

- 3) установка, эксплуатация и снос движимого имущества на земельных участках, предоставленных в краткосрочную аренду;
- 4) размещение рекламных конструкций;
- 5) выкуп земельных участков;
- 6) межевание земельных участков;
- 7) иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

Статья 6. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. К полномочиям представительного органа городского округа «Котлас» в области землепользования и застройки относится:
 - 1) утверждение генерального плана;
 - 2) утверждение изменений, вносимых в генеральный план;
 - 3) утверждение Правил землепользования и застройки;
 - 4) утверждение изменений, вносимых в Правила землепользования и застройки.
2. К полномочиям главы городского округа «Котлас» относятся:
 - 1) принятие решений о разработке проекта планировки;
 - 2) утверждение документации по планировке территории;
 - 3) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;
 - 4) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
 - 5) принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки.
3. К полномочиям Администрации городского округа «Котлас» относятся:
 - 1) обеспечение разработки документации по планировке территории;
 - 2) формирование земельных участков как объектов недвижимости;
 - 3) выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
 - 4) выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц.

Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке

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

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым главой городского округа «Котлас».
3. Комиссия является консультативным органом при администрации городского округа «Котлас».
4. Комиссия:
 - 1) организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном Положением о Комиссии;
 - 2) рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 12 настоящих Правил;
 - 3) рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 13 настоящих Правил;
 - 4) готовит рекомендации главе городского округа «Котлас» о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений, в порядке, установленном статьей 15 настоящих Правил;
 - 5) осуществляет иные полномочия, отнесенные к компетенции комиссии муниципальными правовыми актами администрации городского округа «Котлас».
5. Председатель, секретарь, персональный и количественный состав Комиссии утверждается постановлением администрации городского округа «Котлас». Члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.
6. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в режиме публичных слушаний. Комиссия принимает решения в форме заключений.

Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории

Статья 8. Общие положения о планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.
2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:
 - 1) проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством красных линий:
 - а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);
 - б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
 - в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;
 - г) другие границы;
 - 2) проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:
 - а) границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
 - б) линий отступа от красных линий для определения места допустимого строительства;
 - в) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения;
 - г) границ зон с особыми условиями использования территории;
 - д) других границ;
 - 3) градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и т.д. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче

градостроительного плана земельного участка. Данное положение действует только в отношении земельных участков, сформированных как объекты недвижимости в соответствии с настоящими Правилами.

- 4) Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом местного самоуправления и утверждается Главой городского округа «Котлас».
 - 5) В случае, если застройщик обращается в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение.
 - 6) Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на это Правительством РФ.
Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъекта РФ, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.
3. 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) красные линии;
 - 3) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;
 - 4) границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
 - 5) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;
 - 6) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;

- 7) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;
- 8) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки; и другие.

Статья 9. Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:
 - 1) проектов планировки без проектов межевания в их составе;
 - 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;
 - 3) проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
 - 4) градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).
2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе администрации городского округа «Котлас», физических и юридических лиц.
3. Основанием для разработки документации по планировке является решение о подготовке данной документации, принимаемое Главой городского округа «Котлас».
4. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.
5. В течение месяца со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.
6. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается администрацией и осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, а также иным федеральным и региональным законодательством, настоящими Правилами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления.
7. Состав и содержание документации по планировке территории должны соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и уточняются в задании на подготовку документации по планировке территории с учетом специфики территории и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

8. В состав документации по планировке территории могут также включаться проекты благоустройства территории, проекты инженерного обеспечения территории и инженерной подготовки территорий, схемы первоочередного строительства.
9. Администрация «Котлас» осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 7 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 10 дней с момента получения документации по планировке. По результатам проверки администрация городского округа «Котлас» выявляет необходимость проведения публичных слушаний по документации по планировке и передает ее Главе городского округа «Котлас» или принимает решение об отклонении данной документации и о направлении ее на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.
10. Глава городского округа «Котлас» принимает решение о проведении публичных слушаний. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке. Главный специалист по вопросам архитектуры и градостроительства администрации городского округа «Котлас» направляет Главе городского округа подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.
11. Глава городского округа «Котлас», с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или об ее отклонении и о направлении специалисту по вопросам архитектуры и градостроительства на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке территории.
12. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте (при наличии официального сайта) в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

Глава 4. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 10. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся с целью соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.
2. Публичные слушания проводятся в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральным законодательством, законодательством Архангельской области и Уставом городского округа «Котлас», другими нормативными правовыми актами, действующими на территории городского округа «Котлас».
3. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них заинтересованных лиц определяются нормативным правовым актом администрации городского округа «Котлас».
4. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию и размещается на официальном сайте администрации (в сети "Интернет").

Статьи 11. Вопросы градостроительной деятельности выносимые на публичные слушания

1. На публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности выносятся:
 - 1) внесение изменений в Правила землепользования и застройки;
 - 2) предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
 - 3) предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
 - 4) рассмотрение проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории.
2. Комиссия по землепользованию и застройке вправе выносить на обсуждение публичных слушаний, предложения, вынесенные на заседании..
3. Темы публичных слушаний и вопросы, выносимые на обсуждение, отражаются в протоколах публичных слушаний и заключениях о результатах слушаний.

Статья 12. Проведение публичных слушаний по вопросу 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 направляет соответствующее заявление в Комиссию.
2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или объекта капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.
3. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.
4. Комиссия направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение.
5. Указанные сообщения отправляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения.
6. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет один месяц.
7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, Главе городского округа «Котлас».
8. На основании указанных рекомендаций Глава в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

9. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте в сети "Интернет".
10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения, несет заинтересованное лицо.
11. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 13. Проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, имеют право на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.
3. Застройщик подает в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.
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 городского округа «Котлас».
6. Глава «Котлас» в течение семи дней со дня поступления указанных рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,

реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

Статья 14. Проведение публичных слушаний по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории

1. Утверждение проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения администрации городского округа «Котлас» производится только после обязательного рассмотрения их на публичных слушаниях.
2. Глава городского округа принимает решение о проведении публичных слушаний и организует их проведение.
3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.
4. При проведении публичных слушаний всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.
5. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в администрацию городского округа «Котлас» свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории для включения их в протокол публичных слушаний.
6. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.
7. Глава городского округа «Котлас» с учётом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний в течение четырнадцати дней со дня поступления указанной документации принимает решение об утверждении документации по планировке

территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учётом указанных протокола и заключения.

8. В случае поступления документации по планировке территории после ее доработки, Глава городского округа «Котлас» принимает решение об утверждении указанной документации.

Глава 5. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки

Статья 15. Внесение изменений в Правила

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение Главы города, которое принимается ввиду необходимости учёта произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве субъекта Российской Федерации, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).
2. Основаниями для рассмотрения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:
 - 1) несоответствие Правил Генеральному плану городского округа «Котлас» возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;
 - 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.
3. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:
 - 1) не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;
 - 2) препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.
4. Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями представительного органа местного самоуправления городского округа.
5. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки направляются в Комиссию:
 - 1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
 - 2) органами исполнительной власти субъекта РФ в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения субъекта РФ;

- 3) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского округа «Котлас»;
- 4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.
6. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе городского округа «Котлас».
7. Глава городского округа «Котлас» с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.
8. В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила Глава городского округа «Котлас» определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.
9. Глава городского округа, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила, обеспечивает опубликование в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, также оно также может быть распространено по радио и телевидению.
10. Собственно разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия по вопросам регулирования землепользования и застройки.
11. Администрация городского округа «Котлас» в течение 5 дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану городского округа «Котлас», схемам территориального планирования.
12. По результатам указанной проверки уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления

- направляет проект о внесении изменения в Правила землепользования и застройки Главе городского округа «Котлас» или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам в Комиссию на доработку.
13. Глава городского округа при получении проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передается в Комиссию.
 14. Одновременно с принятием главой городского округа «Котлас» решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.
 15. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией.
 16. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект Главе городского округа «Котлас». Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.
 17. Глава городского округа «Котлас» города в течение десяти дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки должен принять решение о направлении указанного проекта в Представительный орган или об отклонении проекта изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.
 18. Изменения в Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию.
 19. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки в судебном порядке.
 20. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъекта РФ вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Котлас» в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъекта РФ, утвержденным до утверждения изменений в Правила землепользования и застройки.
 21. Настоящая статья не применяется:

- 1) при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических и тому подобных ошибок;
- 2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством субъекта РФ и Уставом городского округа «Котлас» при внесении не принципиальных изменений.

Статья 16. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.
2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.
3. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:
 - 1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;
 - 2) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;
 - 3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
 - 4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
 - 5) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

- б) собственники квартир в многоквартирных домах - в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:
- а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;
 - б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);
 - в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие - требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).
4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:
- 1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;
 - 2) выполнения технических регламентов - в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;
 - 3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от уполномоченного органа о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.
5. Вид разрешенного использования земельного участка, на котором имеются объект (объекты) капитального строительства (объекты недвижимого имущества) устанавливается в зависимости от статуса и назначения объекта недвижимого имущества. Если земельный участок не обременен объектами капитального строительства, то его правообладатель вправе выбирать вид разрешенного использования земельного участка самостоятельно, без дополнительных согласований.

Глава 6. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

Статьи 17. Действие настоящих Правил по отношению к ранее к возникшим правам

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация, за исключением Генерального плана, применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.
2. После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления городского округа «Котлас» по представлению соответствующих заключений комиссии по землепользованию и застройке могут принимать решения:
 - 1) о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;
 - 2) о 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.
3. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.
4. Объекты недвижимости, 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 виды использования, которые не включены в регламенты как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
 - 2) имеют виды использования, которые включены в регламенты как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены на территориях зон с особыми условиями использования территории, 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 регламенты применительно к соответствующим зонам.

5. Правовым актом Главы администрации городского округа «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) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 18. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 17, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.
2. 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. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.
3. 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.
4. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпункте 4 статьи 17 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.
5. Указанные в подпункте 4 статьи 17 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.

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

Глава 7. Положения о градостроительном регулировании на территории городского округа «Котлас»

Статья 19. Землепользование и застройка на территориях жилых зон

1. Жилые зоны предназначены для застройки жилыми домами малой, средней этажности, индивидуальными жилыми домами.
2. Строительство, реконструкция на территориях жилых зон могут быть осуществлены только в соответствии с разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительными регламентами.
3. Субъекты землепользования в жилых зонах обязаны содержать придомовые (внутриквартальные) территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь объекты благоустройства.
4. Жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по типовым проектам, подготовленным и согласованным в установленном действующим законодательством порядке.
5. При осуществлении индивидуального жилищного строительства (проектировании) необходимо соблюдать требования, установленные градостроительным планом земельного участка.

Статья 20. Землепользование и застройка на территориях общественно-деловых зон

1. Общественно – деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений, административных, культовых зданий, объектов делового, финансового назначения и иных объектов общественного назначения.
2. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового назначения, которое влечет за собой снижение установленного Региональными и Местными нормативами градостроительного проектирования уровня обслуживания населения, не допускается.

Статья 21. Землепользование и застройка на территориях производственных зон

1. Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунально-складских и иных объектов, предусмотренных градостроительными регламентами, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунально-складских объектов не допускается размещение жилых домов, образовательных учреждений, учреждений здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, детских площадок, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, а также производство сельскохозяйственной продукции.
3. Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон.
4. На территориях производственных зон могут быть размещены объекты общественно-делового назначения (административные здания, столовая, медпункт, спортзал, магазины товаров первой необходимости и т. д.).

Статья 22. Землепользование и застройка на территориях зон объектов инженерной инфраструктуры

1. Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также территорий, необходимых для их технического обслуживания.
2. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается.
3. Проектирование и строительство инженерных коммуникаций осуществляется в соответствии с генеральным планом городского округа «Котлас», схемой территориального планирования муниципального района, схемой территориального планирования субъекта федерации, схемами территориального планирования Российской Федерации, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.
4. При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям в проектной документации должны предусматриваться 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.
5. Владельцы коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в орган местного самоуправления документы об изменениях, связанных с их строительством и эксплуатацией (исполнительная съемка).
6. Производство земляных работ, связанных с прокладкой инженерных сетей на территории поселения, выполняется в соответствии с утвержденной проектной документацией и разрешением на строительство.

Статья 23. Землепользование и застройка на территориях рекреационных зон

1. В состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятых парками, озерами, водохранилищами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.
2. На территориях рекреационных зон допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.
3. Земельные участки в пределах указанных зон у собственников, владельцев, пользователей и арендаторов не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для этих земельных участков особого правового режима.

Статья 24. Землепользование и застройка на территориях зон специального назначения

1. Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения, складирования и захоронения отходов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.
2. Земельные участки, входящие в состав зон специального назначения, предоставляются лицам, осуществляющим соответствующую деятельность. Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок твердых бытовых отходов и иных объектов хозяйства, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.
3. На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, действующих норм и правил.

Статья 25. Состав и назначение территорий общего пользования

1. В состав территорий общего пользования входят территории, занятые парками, набережными, скверами, бульварами, площадями, улицами, проездами и иные территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.
2. Земельные участки в границах территорий, занятых парками, скверами могут быть предоставлены физическим или юридическим лицам для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: фонтанов; игровых площадок, площадок для игр; спортплощадок; проката игрового и спортивного инвентаря; комплексов аттракционов, игровых залов, бильярдных; помещений для игровых автоматов и компьютерных игр, интернет-кафе; танцплощадок, дискотек; летних театров и эстрад; предприятий общественного питания (кафе, летние

кафе, рестораны); киосков, лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания; озеленения; малых архитектурных форм; пунктов оказания первой медицинской помощи; оранжерей; хозяйственных корпусов; опорных пунктов милиции; общественных туалетов; резервуаров для хранения воды; объектов пожарной охраны; стоянок автомобилей; мемориальных комплексов и других подобных объектов.

3. Земельные участки в границах территорий общего пользования предоставляются для целей размещения объектов, указанных в пункте 2 настоящей статьи, физическим или юридическим лицам в краткосрочную (до пяти лет) аренду в порядке, установленном нормативно правовыми актами.
4. Требования к установке и эксплуатации объектов, указанных в пункте 2 настоящей статьи, соответствуют требованиям, предъявляемым к установке и эксплуатации объектов, не являющихся объектами капитального строительства.

Статья 26. Градостроительные ограничения землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территории

1. Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории поселения осуществляются:
 - 1) с соблюдением запрещений и ограничений, установленных федеральным и региональным законодательством, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;
 - 2) с соблюдением требований градостроительных регламентов, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными, применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;
 - 3) с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Глава 8. Положения о застройке земельных участков на территории городского округа «Котлас»

Статья 27. Основные принципы организации застройки на территории городского округа «Котлас»

1. Застройка на территории городского округа «Котлас» должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Архангельской области, схемой территориального планирования Котласского муниципального района, генеральным планом городского округа «Котлас», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами, правилами благоустройства, действующими на территории Котласского муниципального района, а также действующими на территории городского округа муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа «Котлас» в области градостроительной деятельности.
2. При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать красные линии и иные линии градостроительного регулирования, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.
3. Строительство объектов капитального строительства на территории городского округа осуществляется на основании разрешения на строительство, проектной документации, разработанной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами.
4. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, безвозмездного срочного пользования, постоянного (бессрочного) пользования, аренды, вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с земельным, жилищным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности, законодательством об охране окружающей среды и объектов культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.
5. До начала строительства объектов капитального строительства должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций. Право на осуществление строительства возникает после получения разрешения на строительство.
6. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать

требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.

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

Статья 28. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

1. Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства на территории городского округа «Котлас» обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения

Статья 29. Проектная документация объекта капитального строительства

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объектов капитального строительства.
2. Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям действующего законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.
3. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), в соответствии с требованиями технических регламентов и техническими условиями.
4. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.
5. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.
6. Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством РФ.

7. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47 – 49 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 30. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации

1. Государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства, а также результатов инженерных изысканий, проводится в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. Предметом государственной экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Статья 31. Разрешение на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.
2. Разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных частями 5 и 6 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ и другими федеральными законами.
3. Форма разрешения на строительство установлена Постановлением Правительства Российской Федерации.
4. Порядок выдачи разрешения на строительство определен статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.
5. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке.

6. Администрация городского округа «Котлас» имеет право изменить условия, выданного ранее разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

Статья 32. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.
2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдает администрация городского округа «Котлас».
3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства Российской Федерации.
4. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определен статьей 55 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 33. Общие требования к установке объектов, не являющихся объектами капитального строительства

1. Настоящие требования распространяются на следующие объекты, не являющиеся объектами капитального строительства:
 - 1) автостоянки (открытые и с навесами);
 - 2) контейнерные автозаправочные станции;
 - 3) гаражи-стоянки типа «ракушка», «мельница», «улитка» и другие металлические тенты для хранения автомобилей;
 - 4) объекты торговли и услуг (киоски, палатки, павильоны, ларьки и др.);
 - 5) остановочные павильоны, телефонные кабины;
 - 6) другие объекты, не являющиеся объектами капитального строительства, за исключением рекламных конструкций и временных объектов на строительных площадках.
2. Условиями для размещения объектов, не являющихся объектами капитального строительства, на территории городского округа «Котлас» являются:
 - 1) наличие свободной территории;
 - 2) согласование с заинтересованными лицами в случае, если объект, не являющийся объектом капитального строительства, непосредственно затрагивает их интересы;

- 3) согласование с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения на размещение (установку) на данном земельном участке объекта, не являющегося объектом капитального строительства.
3. Размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства, ограничивается в зонах охраны объектов культурного наследия, территориях, занимаемыми зелеными насаждениями и в водоохранных зонах, на территориях, занятых подземными коммуникациями и в их охранных зонах, а также на тротуарах, проездах и других участках, где затрудняется движение пешеходов и транспорта, усложняется проведение механизированной уборки.
 4. Не разрешается размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства, на газонах, цветниках, детских площадках, в арках зданий, в случаях, если объект загрождает витрины торговых предприятий. Не разрешается размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства, ближе 15 метров от окон зданий, за исключением остановочных павильонов, а также киосков и палаток, составляющих единый комплекс с остановочными павильонами.
 5. К объектам, не являющимся объектами капитального строительства, используемым для торговли и услуг, должен быть предусмотрен удобный подъезд автотранспорта для выгрузки или погрузки товаров, не создающий помех для прохода пешеходов и не пересекающий дворовые территории жилых и общественных зданий (школ, детских дошкольных учреждений, учреждений здравоохранения).

Статья 34. Самовольно построенные, размещенные объекты капитального строительства и объекты, не являющиеся объектами капитального строительства

1. Самовольным строительством объекта капитального строительства и самовольной установкой объекта, не являющегося объектом капитального строительства, является его строительство или установка на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном действующим законодательстве порядке, либо установленное (построенное) без получения на это необходимых разрешений или с нарушением федеральных, окружных и местных нормативных правовых актов.
2. Установление факта самовольного строительства объекта капитального строительства или самовольной установки объекта, не являющегося объектом капитального строительства, проводится на основании поступивших обращений, жалоб физических и юридических лиц, а также на основании проверок организаций, осуществляющих соответствующий вид контроля.
3. Факт самовольного строительства объекта капитального строительства или самовольной установки объекта, не являющегося объектом

капитального строительства, устанавливается протоколом о самовольном строительстве (захвате земельного участка), который оформляется администрацией городского округа «Котлас».

4. Протокол подписывается лицами, осуществившими самовольное строительство, размещение объектов капитального строительства, самовольную установку объекта, не являющегося объектом капитального строительства, которые расписываются в протоколе о факте ознакомления с ним и имеют право приложить к документу свои замечания или изложить свои мотивы своего отказа от подписания. При отказе лица от подписания протокола в нем делается соответствующая запись.
5. Протокол направляется в административную комиссию, которая рассматривает материалы о нарушении законодательства и предложения о принятии мер административного воздействия к лицу осуществившему самовольное строительство, размещение объекта (захват земельного участка) в соответствии с действующим законодательством.
6. Ввод в эксплуатацию, либо отказ о вводе в эксплуатацию самовольной постройки – объекта капитального строительства, рассматривается в судебном порядке.
7. Ввод в эксплуатацию, либо отказ о вводе в эксплуатацию самовольной постройки – объекта, не являющегося объектом капитального строительства, рассматривается Комиссией по землепользованию и застройке городского округа «Котлас».
8. Наложение штрафов и других взысканий не освобождает виновных лиц от устранения допущенных нарушений и возмещения причиненного вреда.
9. Снос самовольно построенного объекта капитального строительства и установленного объекта, не являющегося объектом капитального строительства, производится за счет виновника добровольно или по решению судебного органа.

Глава 9. Ответственность за нарушения Правил. Вступление в силу настоящих Правил

Статья 35. Ответственность за нарушения Правил

1. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами.

Статья 36. Вступление в силу настоящих Правил

1. Настоящие Правила вступают в силу после их официального опубликования.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статьи 37. Порядок установления территориальных зон

1. Территориальные зоны установлены с учётом:
 - 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
 - 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом городского округа «Котлас»;
 - 3) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;
 - 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
 - 5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
 - 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.
2. Границы территориальных зон установлены по:
 - 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
 - 2) красным линиям;
 - 3) границам земельных участков;
 - 4) естественным границам природных объектов;
 - 5) иным границам.
3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, а также границы территорий объектов культурного наследия, 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, устанавливаются в соответствии с законодательством РФ и могут не совпадать с границами территориальных зон. Перечень указанных ограничений содержится в статье 48 настоящих Правил.

Статьи 38. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

На карте градостроительного зонирования городского округа «Котлас» выделены территориальные зоны. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Порядок установления территориальных зон определен статьей 34 Градостроительного кодекса РФ.

На карте градостроительного зонирования установлены следующие виды территориальных зон.

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ИХ КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ:

Жилая зона

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
--	----------------------------------

- | | |
|----|------------------------------|
| Ж1 | Зона усадебной застройки |
| Ж2 | Зона малоэтажной застройки |
| Ж3 | Зона среднеэтажной застройки |

Общественно-деловая зона

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
--	----------------------------------

- | | |
|----|---|
| ОА | Зона административно-делового, социально-бытового, торгового, культурно-досугового назначения |
| ОУ | Зона учебно-образовательного назначения |
| ОС | Зона спортивного назначения |
| ОЗ | Зона здравоохранения и социального обеспечения |
| ОК | Зона культового назначения |

Производственная зона

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
--	----------------------------------

- | | |
|----|-----------------------|
| ПР | Производственная зона |
| ПК | Коммунальная зона |

Зона объектов инженерной инфраструктуры

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
--	----------------------------------

- | | |
|----|--|
| ИВ | Зона источников водоснабжения |
| ОЧ | Зона очистных сооружений |
| ЛЭ | Зона электроснабжения и линий электропередач |
| СВ | Зона связи, радиовещания, телевидения, информатики |
| | Зона трубопроводного транспорта |
| | Зона железнодорожного транспорта |
| | Полоса отвода железной дороги |

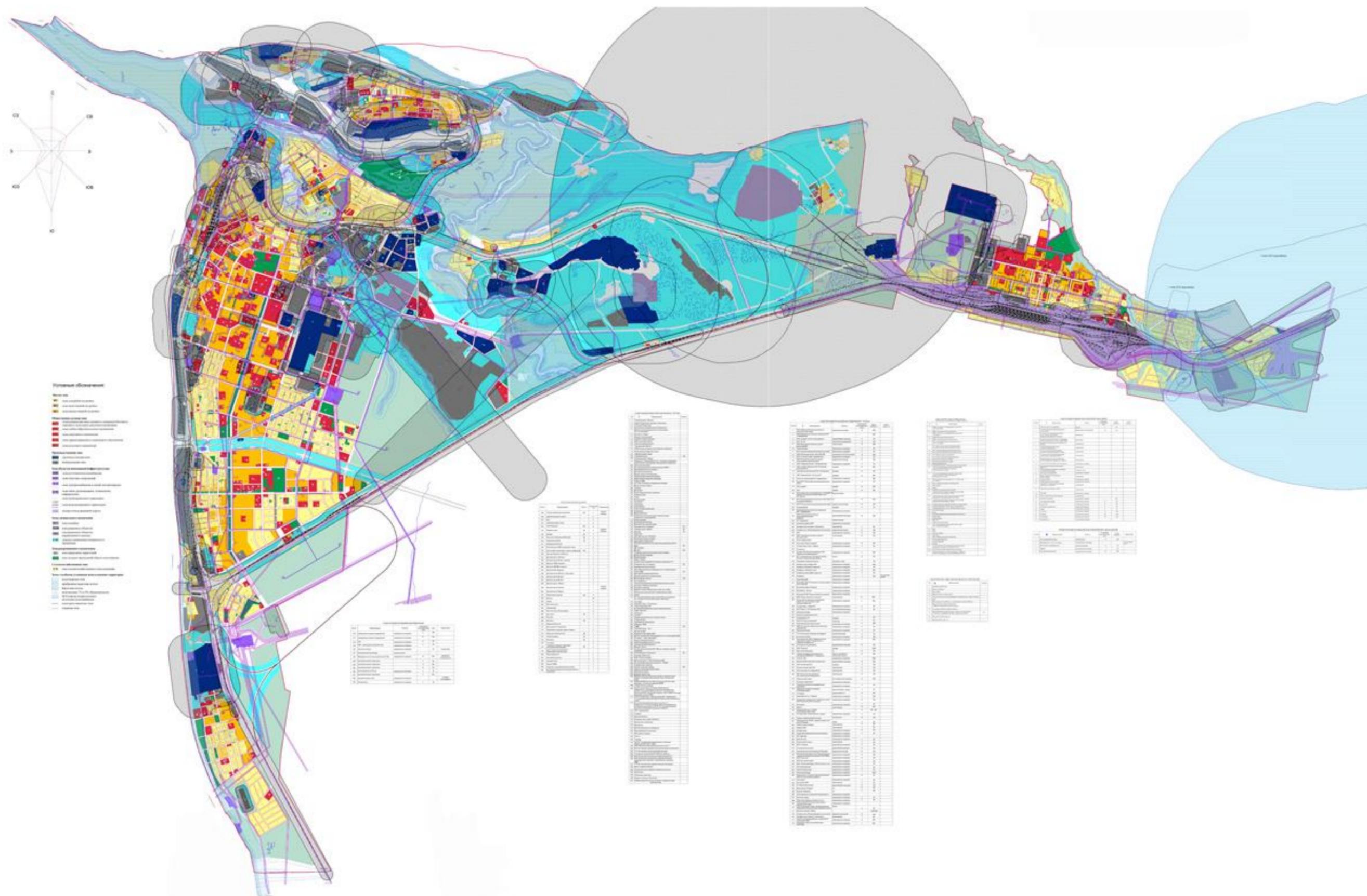
Зона специального назначения

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
КЛ	Зона кладбищ
РОВ	Зона режимных объектов
РО	Зона режимных объектов ограниченного доступа
СН	Зеленые насаждения специального назначения

Зона рекреационного назначения

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
Р1	Зона природных территорий
Р2	Зона зеленых насаждений общего пользования

Статья 39. Карта градостроительного зонирования городского округа «Котлас»



ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 10. Порядок применения градостроительных регламентов и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 40. Порядок применения градостроительных регламентов

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.
2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:
 - 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
 - 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
 - 3) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом городского округа «Котлас»;
 - 4) видов территориальных зон;
 - 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.
3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.
4. Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры разрешенного использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.
5. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий допускается при условии соблюдения ограничения их использования.
6. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:
 - 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания,

- ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия;
- 2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоемов, бульваров и других подобных территорий);
 - 3) занятые линейными объектами;
 - 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.
7. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъекта РФ или уполномоченными органами местного самоуправления городского округа «Котлас» в соответствии с федеральными законами.

Статья 41. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:
 - 1) основные виды разрешенного использования;
 - 2) условно разрешенные виды использования;
 - 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.
2. Применительно к каждой территориальной зоне установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
3. Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.
4. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом статьей 16 при условии соблюдения требований технических регламентов.
5. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления городского округа «Котлас», государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

6. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.
7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 12 настоящих Правил.

Глава 11. Зоны в границах городского округа «Котлас». Градостроительные регламенты.

Статья 42. Градостроительные регламенты. Жилая зона

Ж1. Зона усадебной застройки

Зона усадебной застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
<ul style="list-style-type: none">- индивидуальные жилые дома с участками;- личные подсобные хозяйства;- блокированные жилые дома;- могут быть встроено-пристроенные или отдельно стоящие:<ul style="list-style-type: none">- объекты повседневного обслуживания населения (детские дошкольные учреждения, общеобразовательные	<ul style="list-style-type: none">- озеленение и благоустройство территории;- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки;- объекты пожарной охраны (гидранты, щиты с инвентарем, резервуары и проч.) – в общественной зоне и (или) на участках;- надворные постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани, гаражи и пр.) на участках,	<ul style="list-style-type: none">- жилые дома различного типа;- гостиницы, общежития;- объекты отправления культа;- киоски, лоточная торговля, объекты обслуживания населения с торговой площадью до 100 кв. м;- площадки для выгула собак;- индивидуальная трудовая деятельность	<ul style="list-style-type: none">- размер земельного участка устанавливаются специальными правовыми актами органа местного самоуправления;- расстояние до границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:<ul style="list-style-type: none">- от индивидуального, блокированного дома – 3 м;- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
<p>школы, учреждения внешкольного образования и другие объекты образования);</p> <p>- магазины (торговой площадью не более 50 кв. м);</p> <p>- объекты здравоохранения (фельдшерско-акушерские пункты, аптеки VI-VIII групп, раздаточные пункты);</p> <p>- детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения, спортивные площадки.</p>	<p>отведенных для строительства домов;</p> <p>- сады, огороды, палисадники;</p> <p>- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;</p> <p>- площадки для хозяйственных целей;</p> <p>- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие зону.</p>	<p>в пределах участка, требующая согласования соответствующих служб государственного надзора (санитарного, противопожарного)</p> <p>- объекты общественного питания на 25 посадочных мест);</p> <p>- крытые отдельно стоящие физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные клубы, открытые спортивные площадки;</p> <p>- строения для содержания скота и птицы;</p> <p>- объекты общественного</p>	<p>- от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м;</p> <p>- от мусоросборников общего пользования – не более 100 м от входа в дом;</p> <p>- от дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков – 4 м;</p> <p>- от стволов деревьев:</p> <p>- высокорослых (высотой свыше 5 м) – 4 м;</p> <p>- среднерослых (высотой 4-5 м) – 2 м;</p> <p>- от кустарника – 1 м;</p> <p>- на территориях с застройкой индивидуальными жилыми домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаражи, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно</p>

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
		<p>назначения (учреждения бизнеса и офисные помещения).</p>	<p>быть не менее 6 м; - сараи для скота и птицы, размещаемые в пределах селитебной территории, должны содержать не более 30 блоков; их следует предусматривать на расстоянии (в метрах) от окон жилых помещений дома, при количестве блоков: до 2 блоков - 15 м; от 3 до 8 блоков - 25 м; от 9 до 30 блоков - 50 м; - постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к индивидуальным жилым домам при изоляции от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе</p>

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
			<p>7 м от входа в дом;</p> <ul style="list-style-type: none"> - состав и площади хозяйственных построек и построек для индивидуальной трудовой деятельности принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка; - максимально допустимая высота ограждений земельных участков со стороны улицы принимается не более 1,8 м; - на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные) и высотой не

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
			<p>более 2,0 м; - расстояния между жилыми домами внутри квартала (группы домов), а также между жилыми и общественными зданиями, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами, а также в соответствии с региональными (местными) нормативами градостроительного проектирования и с проектом планировки.</p>

Ж2. Зона малоэтажной застройки

Зона предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными и блокированными жилыми домами (1-3 этажей), допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
<ul style="list-style-type: none"> - малоэтажные жилые дома этажностью до 3 этажей без приквартирных участков; - блокированные индивидуальные жилые дома; - могут быть встроено-пристроенные: <ul style="list-style-type: none"> - объекты здравоохранения; - объекты образования; - объекты социального и коммунально-бытового назначения, не требующие санитарно-защитных зон; - общественные центры и единичные объекты 	<ul style="list-style-type: none"> - площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха; - гостевые стоянки, надземные гаражи и гаражи-стоянки по расчету для обслуживания жителей малоэтажной застройки; - площадки для выгула собак; - отдельно стоящие гаражи для инвалидов; - озеленение и благоустройство территории; - объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, обслуживающие зону. 	<ul style="list-style-type: none"> - индивидуальные жилые дома; - личные подсобные хозяйства (- производство сельскохозяйственной продукции, строительство индивидуальных жилых домов); - общежития; - здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты); - здания для размещения органов местного самоуправления; - административные здания. 	<ul style="list-style-type: none"> - отступ от красной линии в районах существующей застройки – в соответствии со сложившейся линией застройки, в районах новой застройки - не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м; - между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 этажа следует принимать расстояние (в метрах) не менее 15 м; между длинной стороной жилого здания и торцом жилого здания с окнами из жилых комнат - не менее 10 м; - требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения, что

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
<p>повседневного обслуживания населения(наличие и функциональное использование определяется рабочим проектом); - ДДУ, общеобразовательные школы.</p>			<p>определяются утвержденной градостроительной документацией; - удельный вес озелененных территорий участков малоэтажной застройки составляет: - в границах территории жилого района малоэтажной застройки индивидуальными жилыми домами, домами блокированного и секционного типа – не менее 25 %; - территории различного назначения в пределах застроенной территории – не менее 40 %. - размещение общественных центров и единичных объектов повседневного обслуживания – в первых этажах, выходящих на</p>

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
			<p>улицу жилых домов или пристроенных к ним помещениях при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы или с торца дома;</p> <p>- для предварительного определения размеров территории, требуемой для постоянного хранения легковых автомобилей, допускается принимать 1 машино-место на 2 квартиры;</p> <p>- площади застройки и размеры земельных участков отдельно стоящих автостоянок для постоянного хранения легковых автомобилей в зависимости от их этажности следует принимать, м² на одно машино-место, для:</p> <p>- одноэтажных – 30;</p>

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
			- двухэтажных – 20; - иные параметры принимаются в соответствии с действующими нормами и правилами, а также в соответствии с региональными (местными) нормативами градостроительного проектирования и с проектом планировки.

ЖЗ. Зона среднеэтажной застройки

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов средней плотности и размещения многоквартирных домов до 5 этажей включительно без приквартирных участков и домов сложной объемно-пространственной структуры.

Зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроено-пристроенных объектов повседневного обслуживания.

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
- жилые дома этажностью от 4 до 5 этажей	- площадки: детские, спортивные,	- здания для отправления культа,	- размер земельного участка следует принимать равным

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
<p>без приквартирных участков; - могут быть встроено-пристроенные: - общественные центры и единичные объекты повседневного обслуживания населения, включающие в себя как отдельно стоящие, так и встроено-пристроенные (наличие и функциональное использование определяется рабочим проектом); - ДДУ, общеобразовательные школы;</p>	<p>хозяйственные, для отдыха; - гостевые стоянки, гаражи-стоянки по расчету; - площадки для выгула собак; - отдельно стоящие гаражи для инвалидов; - озеленение и благоустройство территории; - объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, обслуживающие зону.</p>	<p>рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты); - административные здания; - общежития; - магазины.</p>	<p>0,015 га на 1 квартиру; - отступ от красной линии в районах существующей застройки – в соответствии со сложившейся линией застройки, в районах новой застройки – от 5 м; - между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа следует принимать расстояние (в метрах) не менее 15 м, а высотой 4 этажа и выше – не менее 20 м; между длинной стороной жилого здания и торцом жилого здания с окнами из жилых комнат - не менее 10 м; - расстояния между жилыми домами внутри квартала (группы домов), а также между жилыми, общественными и производственными зданиями, определяются, исходя из</p>

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
<p>- пункты оказания медицинских услуг.</p>			<p>требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами;</p> <p>- требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в городском округе, что определяются утвержденной градостроительной документацией;</p> <p>- размещение общественных центров и единичных объектов повседневного обслуживания – в первых этажах, выходящих на улицу жилых домов или пристроенных к ним</p>

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
			<p>помещениях при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы или с торца дома;</p> <p>- иные параметры принимаются в соответствии с действующими нормами и правилами, а также в соответствии с региональными (местными) нормативами градостроительного проектирования и с проектом планировки.</p>

Статья 43. Градостроительные регламенты. Общественно-деловая зона

Общественно-деловые зоны предназначены для преимущественного размещения объектов здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждений среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских, административных учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта и иных зданий и сооружений.

ОА. Зона административно-делового, социально-бытового, торгового, культурно-досугового назначения

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения преимущественно федерального, регионального и общественного значения, коммерческие учреждения, офисы, жилье, а также здания многофункционального назначения.

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
<ul style="list-style-type: none"> - административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации местного и районного значения; - офисы; - представительства; - судебные и юридические органы; - отделения и филиалы банков, - обменные пункты; - архивы; - гостиницы; - информационные, туристические центры; 	<ul style="list-style-type: none"> - подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки; - парковки перед объектами деловых видов использования; - общественные туалеты; - озеленение и благоустройство территории; - вспомогательные объекты, необходимые для эксплуатации основных объектов по технологическим процессам. - жилищно- 	<ul style="list-style-type: none"> - объекты связанные с отправлением культа; - сезонные обслуживающие объекты. 	<p>- параметры принимаются в соответствии с региональными (местными) нормативами градостроительного проектирования; с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами).</p>

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
<ul style="list-style-type: none"> - рекламные агентства; - центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.); - фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи; - почтовые отделения; - междугородние переговорные пункты; - автовокзал; - транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.; - предприятия 	<p>эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы.</p> <ul style="list-style-type: none"> - жилые дома; - спортивные площадки. 		

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
<p>общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);</p> <ul style="list-style-type: none"> - ремонтные мастерские бытовой техники, часов; - парикмахерские; - косметические салоны; - ателье; - мастерские по пошиву и изготовлению обуви и другие виды обслуживания (общей площадью не более 150 кв.м); - лаборатории по проверке качества продукции; - рынки закрытые и открытые; - площадки для проведения ярмарок; - магазины, торговые 			

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
<p>комплексы, торговые центры, филиалы торговых домов;</p> <ul style="list-style-type: none"> - выставки товаров; - лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, в местах установленных нормативно-правовым актом органов местного самоуправления; - приемные пункты химчисток; - пункты оказания первой медицинской помощи; - аптеки; - библиотеки; - образовательные и культурно-просветительные центры; - клубы; - кинотеатры; 			

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
<ul style="list-style-type: none"> - театры; - концертные залы; - музеи; - базы отдыха; - выставочные центры, галереи; - торгово-развлекательные центры; - офисы управляющих компаний; 			

ОУ. Зона учебно-образовательного назначения

Зона предназначена для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, учреждения внешкольного образования, среднего профессионального, высшего образования и других объектов образования, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
<ul style="list-style-type: none"> - объекты высшего, среднего специального образования; - профессионально- 	<ul style="list-style-type: none"> - жилые дома для преподавателей и научных сотрудников с комплексом сопутствующих устройств 	<ul style="list-style-type: none"> - учебно-производственные комбинаты; - учреждения культуры 	<ul style="list-style-type: none"> - параметры принимаются в соответствии с региональными (местными) нормативами градостроительного

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
<p>технические учебные заведения, - детские сады; - учебные, лабораторные, научно-лабораторные корпуса; - учебно-производственные мастерские; - информационные и компьютерные центры; - иные объекты образования; - спортивные универсальные комплексы с набором крытых помещений и плоскостных сооружений.</p>	<p>и объектов жизнеобеспечения встроенно-пристроенные и отдельно стоящие; - общежития студентов и преподавателей; - предприятия общественного питания с полным циклом пищевого приготовления; - пункты медицинского обслуживания; - библиотеки и архивы; - отделения связи, банка; - открытые (гостевые) автостоянки; - рекреационные территории и объекты (в том числе – зеленые насаждения общего пользования); - помещения объектов хозяйственного</p>	<p>и искусства; - культурно-досуговые и развлекательные центры (дискотеки, клубы, кинотеатры); - магазины с общей площадью помещений до 300 м²; - временные торговые объекты; - культовые объекты нового строительства.</p>	<p>проектирования; с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами).</p>

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
	обслуживания (гаражи, мастерские, склады и прочие); - вспомогательные объекты, необходимые для эксплуатации основных объектов по технологическим процессам.		

ОС. Зона спортивного назначения

Зона спортивного назначения выделена в интересах здоровья населения, отдыха, занятий физической культурой и спортом. В зоне спортивного назначения могут располагаться как малые, так и крупных спортивные и зрелищные объекты, связанные с большим единовременным притоком и оттоком людей и автотранспорта.

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
- крытые отдельно стоящие физкультурно-оздоровительные комплексы; - открытые спортивные	- зеленые насаждения общего пользования; - склады для обслуживания объектов, размещенных в зоне;	- мотодромы; - мотоклуб. - культурно-досуговые и развлекательные центры (дискотеки,	- параметры принимаются в соответствии с региональными (местными) нормативами градостроительного проектирования; с проектом

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
<p>сооружения и площадки;</p> <ul style="list-style-type: none"> - спортивные комплексы; - спортивные залы; - спортивные школы, спортклубы с залами и полями; - спортивные арены с трибунами; - спортивные универсальные и развлекательные центры; - теннисные корты с трибунами; - бассейны с трибунами и без них; - игровые комплексы, аттракционы; - ледовые дворцы; - объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, обслуживающие зону; - стадионы. 	<ul style="list-style-type: none"> - другие вспомогательные объекты, необходимые для эксплуатации основных объектов по технологическим процессам; - крытые отдельно стоящие физкультурно-оздоровительные комплексы; - спорт-клубы; - открытые спортивные площадки; - стоянки автотранспорта; - общественные туалеты. 	<ul style="list-style-type: none"> клубы, кинотеатры); - конференц-залы и пресс-центры; - предприятия общественного питания; - мелкорозничная торговля; - пункты оказания первой медицинской помощи; - гостиницы; - отдельно стоящие и встроенные гаражи; - пункты охраны общественного порядка; - пожарные посты, объекты пожарной охраны; 	<p>планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами).</p>

03. Зона здравоохранения и социального обеспечения

Зона здравоохранения выделена для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, связанных с оказанием медицинских услуг населению должна соответствовать следующему требованию: собственники земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
<ul style="list-style-type: none"> - больницы общего типа, больничные корпуса, родильные дома, госпитали в полном составе технологических помещений; - профилактории; - станции скорой помощи; - поликлиники, диспансеры; - фельдшерско-акушерские пункты; - санатории; - молочные кухни; - другие объекты 	<ul style="list-style-type: none"> - мелкие объекты розничной торговли, аптеки, отделения связи; - зеленые насаждения общего пользования и защитные; - гостевые стоянки автотранспорта; - санитарно-эпидемиологические станции; - парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования; 	<ul style="list-style-type: none"> - больницы: психиатрические, туберкулезные, наркологические другие специализированные, хосписы; - культовые объекты; - гостиницы; - отделения связи; - почтовые отделения; - телефонные и телеграфные станции; - киоски; - лоточная торговля; - детские дошкольные 	<ul style="list-style-type: none"> - параметры принимаются в соответствии с региональными (местными) нормативами градостроительного проектирования; с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами).

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
<p>медицинского назначения; - учреждения социальной защиты: центры социального обслуживания населения; приюты для бездомных матерей с детьми и беременных женщин; приюты для детей и подростков временно лишившихся попечения родителей; центры социальной помощи семье и детям; детские дома-интернаты; дома ребенка (малютки); дома-интернаты для престарелых и инвалидов; дома-интернаты для детей-инвалидов; дома-интернаты для</p>	<p>- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи; - объекты пожарной охраны; - жилые дома для обслуживающего персонала; - общежития; - объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, обслуживающие зону; - магазины товаров первой необходимости; - временные павильоны розничной торговли.</p>	<p>образовательные учреждения.</p>	

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
<p>взрослых с физическими нарушениями (с 18 лет); психо-неврологические интернаты; - специальные учреждения социальной защиты: центры социально-трудовой реабилитации лиц без определенного места жительства; ночлежные дома для бездомных; центр социальной адаптации для лиц, прибывших из мест лишения свободы; социально-реабилитационных центр для подростков.</p>			

ОК. Зона культового назначения

Все объекты культового назначения определяется земельными участками, которые данные объекты занимают. В целях обеспечения сохранности объекта культового назначения на его территории запрещается любое строительство и хозяйственная деятельность, за исключением специальных мер, направленных на сохранение (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды.

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
- объекты, связанные с отправлением культа; - объекты сопутствующие отправлению культа; - озеленение.	- жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала; - хозяйственные корпуса; - парковки; - объекты пожарной охраны.	- гостиницы, дома приезжих; - киоски, временные павильоны розничной торговли; - общественные туалеты.	Параметры и условия физических и градостроительных изменений принимаются в соответствии с региональными (местными) нормативами градостроительного проектирования и с проектом планировки.

Статья 44. Градостроительные регламенты. Производственная зона

ПР. Производственная зона

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий производства I - V класса санитарной вредности, деятельность которых связана с высоким и средним уровнями шума и загрязнения. Благоустройство территории производственной и санитарно-защитной зон осуществляется за счет собственников производственных объектов. Допускается размещение

объектов, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
<ul style="list-style-type: none"> - предприятия I класса опасности с установлением санитарно-защитной зоны (озеленение для предприятий I класса опасности – не менее 40% площади СЗЗ); - промышленные предприятия II-V класса опасности, с соблюдением установленной санитарно-защитной зоны; - объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; - производственно- 	<ul style="list-style-type: none"> - элементы благоустройства, озеленение; - железнодорожные подъездные пути и тупики; - открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых, легковых автомобилей; - поликлиники для обслуживания персонала, размещенного в зоне производственных объектов; - предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), 	<ul style="list-style-type: none"> - проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий; - профессионально-технические учебные заведения для обучения лиц старше 18 лет по профилю предприятия; - здания административного назначения; - научно-исследовательские лаборатории; - киоски, лоточная торговля, временные 	<ul style="list-style-type: none"> - нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с СП 18.13330.2011; - производственная зона, занимаемая площадками производственных предприятий и вспомогательных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60 % общей территории производственной зоны; - планировочную организацию

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
<p>лабораторные корпуса; - машиноиспытательные станции; - офисы, административные службы; -АЗС.</p>	<p>связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; - инженерные сооружения и вспомогательные объекты.</p>	<p>павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 кв. м; - санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения; - склады временного хранения утильсырья; - аптеки; - ветеринарные лечебницы с содержанием животных; - ветеринарные приемные пункты; - отдельно стоящие</p>	<p>промышленных предприятий следует проводить с учетом СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий»; - для потенциально-опасных предприятий необходимо разработать раздел "Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций", паспорт и декларацию безопасности, а так же вести на предприятии производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности в соответствии с РД 04-355-00 "Методические рекомендации по организации производственного контроля за</p>

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
		<p>объекты бытового обслуживания;</p> <ul style="list-style-type: none"> - архивы; - культовые сооружения; - объекты пожарной охраны; - антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи; - питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон; - нежилые помещения для дежурного аварийного персонала; - спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа; 	<p>соблюдением требований промышленной безопасности на опасных производственных объектах";</p> <ul style="list-style-type: none"> - размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03; - для установления санитарно-защитных зон для проектируемых предприятий необходимо разработать проекты санитарно-защитных зон, организации, озеленения и благоустройства СЗЗ; - на границе санитарно-защитных зон шириной более 100 м со стороны селитебной зоны должна предусматриваться полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
		<ul style="list-style-type: none"> - бани; - прачечные; - бизнес-центры; - гостиницы; - объекты обслуживания транзитного транспорта; - автосалоны; - пожарные депо; - местные и транзитные коммуникации; - линии электропередачи; - электроподстанции; - нефте- и газопроводы; - артезианские скважины для технического водоснабжения; - водоохлаждающие сооружения для подготовки 	<p>30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м – полоса шириной не менее 10 м;</p> <p>- предприятия и объекты, размер санитарно-защитных зон которых превышает 500 м, следует размещать на обособленных земельных участках производственных зон в наиболее отдаленной от жилой зоны части производственной территории с подветренной стороны к другим производственным объектам (за исключением складов ядохимикатов). В разрыве между ними и жилой зоной допускается размещать объекты меньшего класса опасности по санитарной классификации;</p> <p>- площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды</p>

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
		<p>технической воды;</p> <ul style="list-style-type: none"> - канализационные насосные станции; - сооружения оборотного водоснабжения; - автозаправочные станции; - станции технического обслуживания автомобилей. 	<p>предприятия, рекомендуется принимать из расчета 3 м² на одного работающего в наиболее многочисленной смене;</p> <ul style="list-style-type: none"> - для предприятий с численностью работающих 300 человек и более на 1 га площадки предприятия <p>площадь участков, предназначенных для озеленения, допускается уменьшать из расчета обеспечения установленного показателя плотности застройки;</p> <ul style="list-style-type: none"> - предельный размер участков, предназначенных для озеленения, должен составлять от 10 до 15 % площади предприятия; - иные параметры принимаются в соответствии с региональными (местными)

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
			нормативами градостроительного проектирования, с проектом планировки и регламентами (действующими нормативами).

ПК. Коммунальная зона

Территории коммунальных зон предназначены для размещения обще товарных и специализированных складов, логистических комплексов, объектов коммунального и транспортного хозяйства, а также объектов оптовой и мелкооптовой торговли.

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
- коммунально-складские объекты I-V класса опасности различного профиля, с соблюдением установленной санитарно-защитной зоны; - объекты жилищно-коммунального	- элементы благоустройства, озеленение; - другие вспомогательные объекты, необходимые для эксплуатации основных объектов по технологическим процессам.	- бюро похоронного обслуживания; - кладбища, крематории; - тюрьмы, исправительно-трудовые учреждения; - промышленные предприятия, не	- размеры земельных участков принимаются согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; - систему складских комплексов, не связанных с

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
<p>назначения;</p> <ul style="list-style-type: none"> - бани; - прачечные; - производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного автомобильного или железнодорожного транспорта; - склады горючих и ядовитых веществ; - станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия; - объекты пожарной охраны; - автотранспортные предприятия; - санитарно-технические 		<p>требующие устройства санитарно-защитных зон;</p> <ul style="list-style-type: none"> - инженерные сооружения для обслуживания промышленных предприятий; - организации управления; - пункты медицинской помощи при промышленных предприятиях; - предприятия общественного питания; - административно-бытовые здания и помещения, здания управлений; - опорные пункты охраны правопорядка; 	<p>непосредственным повседневным обслуживанием населения, следует формировать за пределами населенного пункта, приближая их к узлам внешнего, преимущественно железнодорожного, транспорта, логистическим комплексам;</p> <ul style="list-style-type: none"> - рассредоточенное размещение складов государственных резервов, складов нефти и нефтепродуктов, сжиженных газов, взрывчатых материалов и базисных складов сильно действующих ядовитых веществ, базисных складов продовольствия, фуража и промышленного сырья, лесоперевалочных баз базисных складов лесных и строительных материалов следует предусматривать также за

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
<p>сооружения и установки коммунального назначения;</p> <ul style="list-style-type: none"> - мойки автомобилей; - предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины; - наземные и полуподземные капитальные гаражи боксового типа для личного автотранспорта; - теплицы для выращивания цветов, декоративных растений, питомники для растений; - ветеринарные учреждения; - метеостанции; - объекты складского назначения различного типа; - гаражи и автостоянки 		<ul style="list-style-type: none"> - объекты энергетики; - автосалоны; - офисы; - бизнес-центры. 	<p>пределами городского округа и особо охраняемых территорий с соблюдением санитарных, противопожарных и специальных норм;</p> <ul style="list-style-type: none"> - группы предприятий и объектов, входящие в состав коммунальных зон, необходимо размещать с учетом технологических и санитарно-гигиенических требований, кооперированного использования общих объектов, обеспечения последовательного ввода мощностей; - организацию санитарно-защитных зон для предприятий и объектов, расположенных в коммунальной зоне, следует осуществлять в соответствии с требованиями к производственным зонам; - иные параметры принимаются

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
<p>для постоянного хранения грузовых автомобилей;</p> <ul style="list-style-type: none"> - котельные; - транспортные, энергетические и другие объекты, связанные с проектируемыми предприятиями, а также коммуникации, обеспечивающие внутренние и внешние связи объектов зоны. 			<p>в соответствии с региональными (местными) нормативами градостроительного проектирования, с проектом планировки и регламентами (действующими нормативами).</p>

Статья 45.1. Градостроительные регламенты. Зона объектов инженерной инфраструктуры

ИВ. Зона источников водоснабжения

1. Цель выделения – создание правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающих эту деятельность инфраструктур.
2. Основные виды разрешенного использования:
 - 1) водозаборные сооружения;

- 2) насосные станции.
3. Виды запрещенного использования:
- 1) проведение авиационно-химических работ;
 - 2) применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
 - 3) размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горбче-смазачных материалов. Площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых, сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
 - 4) складирование навоза и мусора;
 - 5) заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
 - 6) размещение стоянок транспортных средств;
 - 7) проведение рубок лесных насаждений.

ОЧ. Зона очистных сооружений

Зоны выделены для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений.

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
- станция аэрации; - канализационные очистные сооружения; - насосные станции.	- вспомогательные объекты, необходимых для эксплуатации, основных объектов по технологическим процессам.		- размещение очистных сооружений следует производить в соответствии со СНиП 2.04.03-85 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция);

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
			- иные параметры принимаются в соответствии с региональными (местными) нормативами градостроительного проектирования, с проектом планировки и регламентами (действующими нормативами).

Статья 45.2. Зона объектов инженерной инфраструктуры

ЛЭ. Зона электроснабжения и линий электропередач

1. Зона выделена для обеспечения правовых условий использования в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов электроснабжения и электрических сетей.
2. В зону входят:
 - 1) линия электропередачи(воздушные, кабельные);
 - 2) трансформаторная подстанция (6, 10 кВ);
 - 3) подстанции 35кВ и выше;
 - 4) распределительные пункты.

СВ. Зона связи, радиовещания, телевидения, информатики

1. Землями связи, радиовещания, телевидения, информатики признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и/или объектов связи, радиовещания, телевидения,

информатики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

2. Предоставляются земельные участки в размерах, определяемых нормативами или проектно-технической документацией. Основным законом, регулирующим порядок использования и охраны названных земель, является Закон РФ от 7 июля 2003 г. N 126-ФЗ "О связи"(в ред. от 27 июля 2006 г.).
3. В зону входят:
 - 1) эксплуатационные предприятия связи, на балансе которых находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения;
 - 2) кабельные, радиорелейные и воздушные линии связи и линии радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи;
 - 3) подземные кабельные и воздушные линии связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи;
 - 4) наземные и подземные необслуживаемые усилительные пункты на кабельных линиях связи и соответствующие охранные зоны;
 - 5) наземные сооружения и инфраструктуры спутниковой связи;
 - 6) мачты сотовой связи;
 - 7) областной радиотелевизионный передающий центр.

Зона трубопроводного транспорта

1. Зона трубопроводного транспорта выделена для обеспечения правовых условий использования в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта:
 - 1) участки, занимаемые наземными (надземными) магистральными трубопроводами (газопровод и иные трубопроводы);
 - 2) выходящие на поверхность сооружениями подземных трубопроводов;
 - 3) объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта.

Зона железнодорожного транспорта

1. Зоны железнодорожного транспорта предназначены для эксплуатации, содержания, строительства, ремонта, реконструкции, усовершенствования и развития сооружений, устройств и других объектов транспорта. Порядок пользования землей, предоставленной предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного транспорта регулируется нормами федерального законодательства и изданными на их основании подзаконными актами.
2. В зону входят:
 - 1) железнодорожные пути сообщения и непосредственно примыкающие к ним строения и сооружения (железнодорожное полотно, мосты, тоннели, сигнальное оборудование, служебно-технические здания);
 - 2) железнодорожные подъездные пути, принадлежащие железным дорогам Министерства путей и сообщения, а также железнодорожные подъездные пути, принадлежащие предприятиям, учреждениям и организациям других министерств и ведомств и расположенные вне территории (земель) этих предприятий, учреждений, организаций;
 - 3) станции со всеми зданиями, сооружениями энергетического, локомотивного, вагонного, путевого и грузового хозяйств, водоснабжения и канализации, защитные и укрепительные насаждения;
 - 4) служебные, жилые и культурно-бытовые помещения и иные сооружения, имеющие специальное назначение по обслуживанию железнодорожного транспорта;
 - 5) железнодорожный вокзал.

Полоса отвода железной дороги

1. Полосы отвода (так же, как и примыкающие к ним охранные зоны железных дорог) входят в состав земель железнодорожного транспорта, предназначены для обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта и имеют специальный режим использования.
2. В границах полосы отвода нельзя размещать капитальные здания и сооружения, многолетние насаждения и другие объекты, ухудшающие видимость железнодорожного пути и иным образом создающие угрозу безопасности движения. Размещение в полосе отвода инженерных коммуникаций, линий электропередачи,

- связи, магистральных газопроводов и нефтепроводов и других линейных сооружений допускается только по согласованию с организацией железнодорожного транспорта либо организацией, осуществляющей строительство пути или инфраструктуры железнодорожного транспорта (далее - заинтересованная организация).
3. В то же время полоса отвода сама не должна создавать угрозы или помех для хозяйственных или природных объектов, примыкающих к ее внешней стороне.
 4. В местах расположения водопроводных и канализационных сетей, водозаборных сооружений и других инженерных коммуникаций на полосе отвода не допускается строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений и проведение сельскохозяйственных работ.
 5. В местах прилегания полосы отвода к сельскохозяйственным угодьям нельзя допускать разрастания на ней сорной травянистой и древесно-кустарниковой растительности, а в местах прилегания к лесным массивам - скопления сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов. От опушки естественного леса граница полосы отвода должна отделяться противопожарной опашкой шириной от 3 до 5 метров или минерализованной полосой шириной не менее 3 метров.
 6. В соответствии с Земельным кодексом РФ свободные земельные участки на полосах отвода железных дорог могут использоваться для целей, прямо не связанных с эксплуатацией железнодорожного транспорта, - они могут передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам для складирования грузов, оказания услуг пассажирам, сельскохозяйственного использования и иных целей. Правила дополнили перечень целей, в которых может использоваться полоса отвода, разрешив размещать на условиях договора на откосах выемок, постоянных заборах, строениях, устройствах и других объектах железнодорожного транспорта в границах полосы отвода наружную рекламу.

Статья 46. Градостроительные регламенты. Зона специального назначения

КЛ. Зона кладбищ

Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне определяется в соответствии со следующими законодательными и нормативными документами: законом Российской Федерации от 12.01.1996 года № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле», СанПиН 2.1.1279-03, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
<ul style="list-style-type: none"> - захоронения (для действующих кладбищ); - кладбища традиционного захоронения; - крематории; - кладбища урновых захоронений после кремации; - мемориальные комплексы; - объекты ритуальных услуг; - бюро похоронного обслуживания. 	<ul style="list-style-type: none"> - зеленые насаждения; - объекты благоустройства; - открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей; - общественные туалеты; - культовые объекты; - мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей; - киоски, павильоны розничной торговли; - склады для обслуживания объектов; - объекты необходимые для эксплуатации и функционирования кладбищ. 	<ul style="list-style-type: none"> - захоронения (для закрытых кладбищ). 	<ul style="list-style-type: none"> - размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 12.01.1996 г. № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле», СанПиН 2.1.1279-03, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция); - размер участка земли на территориях кладбищ для погребения умершего устанавливается органом местного самоуправления; - вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ селитебной территории; - иные параметры принимаются в соответствии с

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
			региональными (местными) нормативами градостроительного проектирования, с проектом планировки и регламентами (действующими нормативами).

РОВ. Зона режимных объектов

Порядок использования режимных территорий в пределах границ (черты) городских и сельских поселений устанавливается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии со специальными нормативами. По условиям секретности в состав зоны внесены также территории хозяйственно-питьевых водозаборов и зоны их охраны. Регламенты использования этих территорий регламентируются санитарными нормативами.

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
- военные базы, городки, полигоны; - аэродромы, иные объекты безопасности и космического	- жилые дома; - общественные здания; - сооружения, относящиеся к обслуживанию данной зоны;		- порядок использования территорий указанных зон в пределах границ (черты) городских и сельских поселений устанавливается

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
<p>обеспечения;</p> <ul style="list-style-type: none"> - образовательные учреждения, реализующие военные профессиональные программы; - предприятия, учреждения и организации федеральных органов исполнительной власти, выполняющих задачи по обороне, безопасности и космическому обеспечению; - строительство учреждений, объектов, в отношении которых устанавливается особый режим; - строительство режимных учреждений специального 	<ul style="list-style-type: none"> - сооружения, связанные с выращиванием овощей (парники, теплицы); - хозяйственные постройки; - гаражи, стоянки. 		<p>федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.</p>

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
назначения.			

РО. Зона режимных объектов ограниченного доступа

Зоны особого режима выделены для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти. Порядок использования режимных территорий в пределах границ (черты) городского округа устанавливается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии со специальными нормативами.

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
- специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта); - объекты обслуживания, связанные с целевым	- стоянки; - объекты и сооружения относящихся к обслуживанию данной зоны; - временные сооружения.		- порядок использования территорий указанных зон в пределах границ (черты) городских и сельских поселений устанавливается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по согласованию с

Основные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого использования	Условно разрешенные виды (только через публичные слушания)	Параметры и условия физических и градостроительных изменений
<p>назначением зоны; - строительство режимных учреждений специального назначения.</p>			<p>органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами, с правилами застройки.</p>

СН. Зеленые насаждения специального назначения

1. К озелененным территориям специального назначения в соответствии с ГОСТ 28329-89 относятся участки санитарно-защитных производственных объектов с различными нормативными радиусами воздействия на окружающую среду, водоохраных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, кладбищ, насаждения вдоль автомобильных и железных дорог, ботанические, зоологические и плодовые сады, питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства.
2. Зона выделена для обеспечения правовых условий снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов, создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятия и территорией жилой застройки, организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнений атмосферного воздуха и повышения комфортности микроклимата. Совокупность перечисленных категорий, связанных между собой в единое целое, составляет систему озелененных территорий.
3. В зону входят:
 - 1) защитные зеленые насаждения общей площадью не менее 60% площади СЗЗ для объектов IV, V классов опасности, не менее 50% площади СЗЗ – для объектов II, III классов опасности, не менее 40% площади СЗЗ – для объектов I класса опасности;
 - 2) в санитарно-защитных зонах – посадки деревьев и кустарников между предприятием и жилой застройкой, уменьшающие неблагоприятное влияние данного производства на прилегающие жилые районы или производств, требующих особо чистой среды от окружающей застройки;
 - 3) в водоохраных зонах – посадки деревьев и кустарников по берегам озер, прудов, водохранилищ и рек, для защиты водоемов от загрязнения, укрепления берегов, откосов, ликвидации оползневых явлений и уменьшения испарения воды;
 - 4) в противопожарных зонах - посадки деревьев и кустарников вокруг складов горючего и других, опасных в пожарном отношении объектов, служащие препятствием для распространения огня при пожаре;
 - 5) в насаждениях на кладбищах - посадки деревьев и кустарников для декоративного оформления и благоустройства территории, снижения неблагоприятного влияния производства и транспорта на прилегающие районы населенного пункта;
 - 6) в насаждениях вдоль автомобильных и железных дорог - посадки деревьев и кустарников для защиты полотна дороги от снежных и

песчаных заносов, а также для формирования ландшафта прилегающих к дорогам территорий.

Статья 47. Зона рекреационного назначения

P1. Зона природных территорий

Зона предназначена для сохранения и использования природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства элементов природного ландшафта (лесов, водоемов и др.) и рационального использования, туризма, отдыха и досуга населения, занятий физической культурой и спортом. Градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в случае, когда части данных территорий в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) переведены в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов. В иных случаях градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

P2. Зона зеленых насаждений общего пользования

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Зона представлена в виде парков, садов, скверов, бульваров, рекреационных парков, прилегающих к населенным пунктам, других мест предназначенных для кратковременного отдыха населения и территорий зеленых насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования – скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Глава 12. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях зон с особыми условиями использования территории

Статья 48. Описание ограничений на территориях зон с особыми условиями использования территории

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте в статье 39 в виде дополнительных регламентов настоящих Правил определяется:
 - 1) градостроительными регламентами применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте в статье 39 настоящих правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
 - 2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений.
2. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости установлены в соответствии с действующими нормативными правовыми актами РФ.
3. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов устанавливаются:
 - 1) виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
 - 2) условно-разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.
4. Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:
 - 1) объекты для проживания людей;
 - 2) коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
 - 3) предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

- 4) склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
 - 5) предприятия пищевых отраслей промышленности;
 - 6) оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
 - 7) комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
 - 8) размещение спортивных сооружений;
 - 9) детские площадки;
 - 10) парки;
 - 11) образовательные и детские учреждения;
 - 12) лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.
5. Условно-разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний:
- 1) озеленение территории;
 - 2) малые формы и элементы благоустройства;
 - 3) сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
 - 4) предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
 - 5) пожарное депо;
 - 6) бани;
 - 7) прачечные;
 - 8) объекты торговли и общественного питания;
 - 9) мотели;
 - 10) гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
 - 11) автозаправочные станции;
 - 12) связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
 - 13) нежилые помещения для аварийного дежурного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
 - 14) электроподстанции;
 - 15) артезианские скважины для технического водоснабжения;
 - 16) водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
 - 17) канализационные насосные станции;
 - 18) сооружения оборотного водоснабжения;
 - 19) питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

6. В санитарно-защитных зонах объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, объектов по производству и складированию лекарственных средств и веществ допускается размещение новых профильных, однотипных объектов.
7. Водоохраные зоны выделяются в целях:
 - 1) предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
 - 2) предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
 - 3) сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.
8. Для земельных участков и иных недвижимых объектов, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:
 - 1) виды запрещенного использования;
 - 2) условно разрешенные виды (только через публичные слушания) использования, которые могут, разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний.
9. Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохраных зон рек, других водных объектов:
 - 1) проведение авиационно-химических работ;
 - 2) применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
 - 3) использование навозных стоков для удобрения почв;
 - 4) размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
 - 5) складирование навоза и мусора;
 - 6) заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей;
 - 7) размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
 - 8) размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
 - 9) проведение рубок главного пользования;

- 10) осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых, производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ в том числе на причалах не общего пользования;
 - 11) отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 метров от водного объекта;
 - 12) складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
 - 13) находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ и при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающее попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
 - 14) длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей;
 - 15) использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;
 - 16) размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.
10. Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина 10 м для всех объектов):
- 1) распашка земель;
 - 2) применение удобрений;
 - 3) складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
 - 4) выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
 - 5) установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;

- б) движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.
11. Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.
12. Условно разрешенные виды (только через публичные слушания) использования, которые могут, разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний:
- 1) озеленение территории;
 - 2) малые формы и элементы благоустройства;
 - 3) размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водоиспользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;
 - 4) временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно-обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.
13. До утверждения проектов водоохранных зон согласно статье 112 водного кодекса РФ земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством РФ, по согласованию со специально уполномоченным органом управления использованием и охраной водного фонда.
14. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров.
15. Для линий электропередач (ВЛ) также устанавливаются охранные зоны:
- 1) участки земли и пространства вдоль ВЛ, заключенные между вертикальными плоскостями, проходящими через параллельные

прямые, отстоящие от крайних проводов (при неотклоненном их положении) на расстоянии, м:

- а) 2 – для ВЛ напряжением до 1 кВ;
 - б) 10 – для ВЛ напряжением от 1 до 20 кВ;
 - в) 15 – для ВЛ напряжением 35 кВ;
 - г) 20 – для ВЛ напряжением 110 кВ;
 - д) 25 – для ВЛ напряжением 150, 220 кВ;
 - е) 30 – для ВЛ напряжением 330, 400, 500 кВ;
 - ж) 40 – для ВЛ напряжением 750 кВ;
 - з) 30 – для ВЛ напряжением 800 кВ (постоянный ток);
 - и) 55 – для ВЛ напряжением 1150 кВ;
 - к) зоны вдоль переходов ВЛ через водоемы (реки, каналы, озера и др.) в виде воздушного пространства над водой вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних проводов при неотклоненном их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 м, для несудоходных – на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль ВЛ, проходящих по суше.
16. В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) устанавливаются санитарные разрывы вдоль трассы высоковольтной линии, за пределами которых напряженность электрического поля не превышает 1 кВ/м. Для вновь проектируемых ВЛ, а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее. На ВЛ напряжением до 330 кВ санитарные разрывы вдоль линий не устанавливаются, а на ВЛ напряжением выше 330 кВ санитарный разрыв совпадает с охранной зоной.
17. В населенных пунктах с плотной застройкой проводится сокращение величины охранной зоны ВЛ и санитарно-защитного разрыва в соответствии с ПУЭ изд.7.
18. Для подстанций размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности на основании расчетов физического воздействия на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений.
19. Над подземными кабельными линиями в соответствии с действующими правилами охраны электрических сетей должны устанавливаться охранные зоны в размере площадки над кабелями:
- 1) для кабельных линий выше 1 кВ по 1 м с каждой стороны от крайних кабелей;
 - 2) для кабельных линий до 1 кВ по 1 м с каждой стороны от крайних кабелей, а при прохождении кабельных линий в населенных пунктах

- под тротуарами – на 0,6 м в сторону зданий и сооружений и на 1 м в сторону проезжей части улицы.
20. Для подводных кабельных линий до и выше 1 кВ должна быть установлена охранная зона, определяемая параллельными прямыми на расстоянии 100 м от крайних кабелей.
 21. Охранные зоны кабельных линий используются с соблюдением требований правил охраны электрических сетей.
 22. Охранные зоны кабельных линий, проложенных в земле в незастроенной местности, должны быть обозначены информационными знаками. Информационные знаки следует устанавливать не реже чем через 500 м, а также в местах изменения направления кабельных линий.
 23. В пределах охранных зон линий электропередачи напряжением до 1000 вольт без письменного согласия организации, эксплуатирующей эти линии, запрещается:
 - 1) осуществлять строительные, монтажные, взрывные и поливные работы;
 - 2) производить посадку и вырубку деревьев;
 - 3) устраивать спортивные площадки и площадки для игр;
 - 4) складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы;
 - 5) производить добычу рыбы, а также водных животных и растений придонными орудиями лова;
 - 6) устраивать водопои;
 - 7) производить колку и заготовку льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
 - 8) производить земляные работы на глубине более 0,3 м и планировку грунта при помощи бульдозеров, экскаваторов и других землеройных машин (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).
 24. Земельная площадь охранных зон линий электропередачи напряжением до 1000 вольт не подлежит изъятию у землепользователей, но используется ими с обязательным соблюдением требований Правил охраны электрических сетей напряжением до 1000 вольт.
 25. В охранных зонах электрических сетей свыше 1000 вольт без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети, запрещается:
 - 1) производить строительство;
 - 2) капитальный ремонт;
 - 3) реконструкцию или снос любых зданий и сооружений.
 26. В пределах охранных зон (просек) и санитарных разрывов запрещается:
 - 1) без письменного разрешения эксплуатирующей организации строить всякого рода сооружения, линии связи и силовые воздушные

- электрические сети, производить какие-либо работы, посадку деревьев;
- 2) устраивать проезды непосредственно под проводами воздушных линий машин высотой более 3 м;
 - 3) производить полеты, за исключением авиации, обслуживающей энергосистемы, на высоте меньше 100 м над воздушными линиями электропередачи и подстанциями и сбрасывать балласт, тросы и другие предметы, а также спускаться на парашютах;
 - 4) устраивать в местах, где проложены подводные кабельные электрические линии, причалы, стоянки судов и барж, бросать якоря и волокуши, выделять рыболовные угодья, а также производить (без согласования) дноуглубительные и землечерпательные работы;
 - 5) ставить скирды хлеба, ометы соломы, стога сена, штабеля торфа или лесоматериалов; располагать полевые станы, загоны, коновязи и скотные дворы; разводить огонь.
27. На трассе подземных кабельных линий запрещается:
- 1) сбрасывать большие тяжести;
 - 2) выливать кислоты и щелочи;
 - 3) устраивать различные свалки, в том числе шлака и снега.
28. Аварийные работы на этих линиях должны согласовываться с руководителями соответствующих предприятий, учреждений или органами местных администраций. После ликвидации аварии организация, эксплуатирующая кабельную линию, обязана засыпать грунт и восстановить дорожные покрытия. Земляные работы и раскопки (за исключением работ, связанных с устройством огородов и цветников и уходом за ними) на территории, через которые проходят электрические линии, могут производиться только по получении письменного разрешения эксплуатирующей организации. Плановые работы по ремонту и реконструкции линий электропередачи, проходящих по сельскохозяйственным угодьям, производятся по согласованию с землепользователями. После выполнения указанных работ (а также после ликвидации аварий) угодья приводятся в прежнее состояние, а убытки возмещаются.
29. Иные параметры принимаются в соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами).
30. Ограничения использования земельных участков в охранных зонах электрических сетей установлены следующими нормативными правовыми актами:
- 1) постановление Совмина СССР от 11.09.1972 № 667 «Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением до 1000 вольт»; «Правила безопасности при строительстве линий электропередачи и производстве электромонтажных работ. РД 153-34.3-03.285-2002»;

- 2) приказ Минэнерго РФ от 13.01.2003 №6 «Об утверждении правил технической эксплуатации электроустановок потребителей»;
 - 3) «Правила устройства воздушных линий электропередачи напряжением 6- 20 кВ с защищенными проводами (ПУ ВЛЗ 6-20 кВ);
 - 4) постановление Совмина СССР от 26.03.1984 № 255 «Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт».
31. Охранная зона газопровода - территория с особыми условиями использования, устанавливаемая вдоль трасс газопроводов и вокруг других объектов газораспределительной сети в целях обеспечения нормальных условий ее эксплуатации и исключения возможности ее повреждения. В охранных зонах систем газоснабжения без письменного уведомления организаций, в собственности или оперативном управлении которых находятся эти системы, запрещается:
- 1) производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;
 - 2) складировать материалы, высаживать деревья всех видов;
 - 3) осуществлять всякого рода горные, дноуглубительные, землечерпальные, взрывные, мелиоративные работы, устраивать причалы для стоянки судов, барж, бросать якоря, проходить с отданными якорями и тралами;
 - 4) производить земляные и дорожные работы;
 - 5) устраивать проезды под надземными газопроводами для машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м.
32. Организации и частные лица, получившие письменное разрешение на ведение указанных работ в охранных зонах систем газоснабжения, обязаны выполнять их с соблюдением мероприятий по их сохранности.
33. Охранная зона железных дорог выделяется в целях обеспечения нормальных условий ее эксплуатации и исключения возможности ее повреждения.
34. Земельные участки (их части), расположенные вдоль полосы отвода, могут быть включены в границы охранной зоны железных дорог (далее - охранная зона) в случае прохождения железнодорожных путей:
- 1) в местах, подверженных снежным обвалам (лавинам), оползням, размывам, селевым потокам, оврагообразованию, карстообразованию и другим опасным геологическим воздействиям;
 - 2) в районах подвижных песков;
 - 3) по лесам, выполняющим функции защитных лесонасаждений, в том числе по лесам в поймах рек и вдоль поверхностных водных объектов;

- 4) по лесам, где сплошная вырубка древостоя может отразиться на устойчивости склонов гор и холмов и привести к образованию оползней, осыпей, оврагов или вызвать появление селевых потоков и снежных обвалов (лавин), повлиять на сохранность, устойчивость и прочность железнодорожных путей.
35. В границах охранных зон в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта могут быть установлены запреты или ограничения на осуществление следующих видов деятельности:
- 1) строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта,
 - 2) повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;
 - 3) распашка земель;
 - 4) выпас скота;
 - 5) выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.
36. Нормативные правовые акты, устанавливающие зоны с особыми условиями использования территорий:
- 1) Федеральный закон от 10.01.2003 г. № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте Российской Федерации»;
 - 2) Постановление Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 г. № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог».
37. Зоны санитарной охраны (ЗСО) подземного источника водоснабжения (артскважина) предусматривается создание 3-х поясов зон санитарной охраны.
38. На территории 1-го пояса ЗСО источников водоснабжения должны быть выполнены следующие мероприятия:
- 1) в месте расположения подземного источника территория должна быть спланирована, ограждена и озеленена. Поверхностный сток отводится за пределы 1-го пояса;
 - 2) должны быть запрещены все виды строительства, за исключением реконструкции или расширения основных водопроводных сооружений;
 - 3) запрещается размещение жилых и общественных зданий;
 - 4) не допускается прокладка трубопроводов различного назначения, за исключением трубопроводов, обслуживающих водопроводные сооружения.

39. Граница 1-го пояса ЗСО очистных сооружений водопровода (ОСВ) принимается на расстоянии:
- 1) от стен запасных и регулирующих емкостей, фильтров и осветителей - 30 м;
 - 2) от водонапорной башни - 10 м.
 - 3) от остальных помещений - не менее 15 м.
40. Должно предусматриваться на территории ЗСО также:
- 1) выявление, тампонаж или восстановление старых, бездействующих, неправильно эксплуатируемых артскважин, шахтных колодцев;
 - 2) регулирование бурения новых скважин;
 - 3) запрещено подземное складирование отходов и разработка недр земли.
41. Второй пояс ЗСО подземных источников находится в границах первого и на его территории надлежит:
- 1) осуществлять регулирование отведения территорий для населённых пунктов, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений, промышленных и сельскохозяйственных объектов;
 - 2) благоустраивать промышленные, сельскохозяйственные и другие предприятия;
 - 3) населённые пункты и отдельные здания, предусматривать организованное водоснабжение, канализование, организацию отвода загрязнённых сточных вод и др.;
 - 4) производить только рубки ухода за лесом.
42. Во втором поясе ЗСО запрещается:
- 1) загрязнение территории нечистотами, навозом, промышленными отходами и др.;
 - 2) размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов, минеральных удобрений и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;
 - 3) размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, фильтрации и прочее, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий;
 - 4) применение удобрений и ядохимикатов.
43. Зоны санитарной охраны принимаются в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водоводов питьевого назначения».
44. На территории третьего пояса ЗСО предусматриваются мероприятия, относящиеся ко 2-му поясу ЗСО:
- 1) должны осуществлять регулирование отведения территорий для объектов ранее указанных;
 - 2) размещение складов с токсическими веществами запрещено и т.д.
45. Эти мероприятия и зоны санитарной охраны, должны быть выделены на местности (зона 1-го пояса) и соблюдаться для каждого конкретного источника водоснабжения в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны

санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения».

46. Ширина санитарно-защитной полосы (СЗП) водоводов при прокладке с сухих грунтах принимается 10 м по обе стороны от крайних линий и 50 м – в мокрых грунтах. При прокладке водоводов по застроенной территории ширина санитарно-защитной полосы согласовывается с местным центром ГСЭН. В пределах СЗП водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод: уборные, помойные ямы, навозохранилища, приемники мусора и др.
47. Запрещается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.
48. К основным сооружениям и мероприятиям инженерной защиты от подтопления и затопления следует относить:
 - 1) искусственное повышение поверхности территории;
 - 2) устройство дамб обвалования;
 - 3) регулирование стока и отвода поверхностных и подземных вод;
 - 4) дренажные системы и отдельные дренажи;
 - 5) регулирование русел и стока малых рек;
 - 6) спрямление и углубление русел, их расчистка.
49. Для инженерной защиты территорий от временного подтопления на застроенных территориях следует применить устройство дамб обвалования, спрямление и углубление русел с их очисткой.
50. Проект дамб должен предусматривать:
 - 1) комплекс мероприятий по водопользованию и благоустройству защитной дамбы и защищаемой территории в соответствии с архитектурно-планировочным заданием;
 - 2) предупреждение опасных размывов русла, противооползневого берега и участков сопряжений с неукрепленным берегом, вызываемых стеснением русла.