

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Решению Собрания депутатов
города Снежинска
от 14.07.2010 № 118
с изменениями решениями:
20.06.2013 № 55, 23.10.2014 № 93,
26.02.2015 № 13, 04.02.2016 № 5,
22.12.2016 № 141

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
СНЕЖИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1

Порядок применения Правил землепользования и застройки Снежинского городского округа и внесения в них изменений

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Статья 5. Действие Правил по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории, утвержденным органом местного самоуправления города Снежинска

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

Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

Глава 3. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку

Статья 9. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Снежинска

Статья 10. Полномочия органов Администрации города Снежинска в части обеспечения применения Правил

Глава 4. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 11. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков

Статья 12. Градостроительные планы земельных участков

Глава 5. Утратила силу

Статья 13. Утратила силу

Статья 14. Утратила силу

Статья 15. Утратила силу

Статья 16. Утратила силу

Статья 17. Утратила силу

Статья 18. Утратила силу

Статья 19. Утратила силу

Статья 20. Утратила силу

Статья 21. Утратила силу

Статья 22. Утратила силу

Статья 23. Утратила силу

Глава 6. Утратила силу

Статья 24. Утратила силу

Глава 7. Утратила силу

Статья 25. Утратила силу

Статья 26. Утратила силу

Статья 27. Утратила силу

Статья 28. Утратила силу

Глава 8. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 29. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности

Статья 30. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности

Статья 31. О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила

Статья 32. Особенности проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории

Статья 33. Особенности проведения публичных слушаний по проектам границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенных территорий

Статья 34. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости

Статья 35. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров

разрешенного строительства

Глава 9. Утратила силу

Статья 36. Утратила силу

Статья 37. Утратила силу

Статья 38. Утратила силу

Глава 10. Строительные изменения недвижимости

Статья 39. Право на строительные изменения недвижимости, основание для его реализации и виды строительных изменений недвижимости

Статья 40. Подготовка проектной документации

Статья 41. Выдача разрешений на строительство

Статья 42. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства

Статья 43. Ввод объекта в эксплуатацию

Глава 11. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности в городе Снежинске

Статья 44. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

Статья 45. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней

Глава 12. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил

Статья 46. Контроль за использованием объектов недвижимости

Статья 47. Ответственность за нарушения Правил

РАЗДЕЛ 2

Карты градостроительного зонирования.

Карты отображения границ зон с особыми условиями использования территорий

Глава 13. Карты градостроительного зонирования территории городского округа

Статья 48. Карты градостроительного зонирования города Снежинска

Статья 48.1. Карта градостроительного зонирования Снежинского городского округа.

Статья 48.2. Карта градостроительного зонирования поселка Ближний Береговой.

Статья 48.3. Карта градостроительного зонирования деревни Ключи.

Глава 14. Утратила силу

РАЗДЕЛ 3

Градостроительные регламенты

Глава 15. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости на территории города Снежинска

Статья 50. Перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования

Статья 50-1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

Статья 50-2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

Статья 50-3. Градостроительные регламенты. Производственные зоны

Статья 50-4. Градостроительные регламенты. Зоны объектов инженерной инфраструктуры

Статья 50-5. Градостроительные регламенты. Зоны внешней транспортной инфраструктуры

Статья 50-6. Градостроительные регламенты. Коммунально-складские зоны

Статья 50-7. Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны

Статья 50-8. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения

Статья 50-9. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

Статья 50-10. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения (особо охраняемые)

Статья 50-11. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения (утилизационные)

Статья 50-12. Градостроительные регламенты. Зоны перспективного развития.

Глава 15.1. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости на территории Снежинского городского округа (за границами населенных пунктов).

Статья 50.1. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования и предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 50.2. Перечень зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Статья 50.2-1. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости. Зона сельскохозяйственного использования.

Статья 50.2-2. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости. Зоны рекреационного назначения.

Статья 50.2-3. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости. Иные зоны.

Статья 50.2-4. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости. Производственная зона.

Статья 50.2-5. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости. Зона внешней инженерно-транспортной инфраструктуры.

Статья 50.2-6. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости. Зона специального назначения.

Глава 15.2. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости на территории поселка Ближний Береговой.

Статья 50.3. Введение.

Статья 50.4. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Статья 50.5-1. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов строительства. Жилые зоны.

Статья 50.5-2. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов строительства. Общественно-деловые зоны.

Статья 50.5-3. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов строительства. Производственные зоны.

Статья 50.5-4. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов строительства. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.

Статья 50.5-5. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов строительства. Природно-рекреационные зоны.

Статья 50.5-6. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов строительства. Зоны сельскохозяйственного использования.

Глава 15.3. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости на территории деревни Ключи.

Статья 50.6. Введение.

Статья 50.7. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Статья 50.8-1. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов строительства. Жилые зоны.

Статья 50.8-2. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов строительства. Общественно-деловые зоны.

Статья 50.8-3. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов строительства. Производственные зоны.

Статья 50.8-4. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов строительства. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.

Статья 50.8-5. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов строительства. Природно-рекреационные зоны.

Глава 16. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий - зонами охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитными и водоохранными зонами

Статья 51. Описание установленных зонами охраны объектов культурного наследия ограничений параметров строительства и реконструкции, налагаемых на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия и расположены в этих зонах

Статья 52. Описание установленных санитарно-защитными зонами, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий ограничений использования недвижимости, расположенной в этих зонах

Статья 53. Назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты

Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

РАЗДЕЛ 4. Утратил силу

Глава 17. Утратила силу

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СНЕЖИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

(в редакции решения Собрании депутатов города Снежинска от 22.12.2016 № 141)

Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа (далее – Правила) являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Челябинской области, Уставом муниципального образования «Город Снежинск», Генеральным планом развития города Снежинска на период до 2030 года, Генеральным планом Снежинского городского округа, Генеральным планом поселка Ближний Береговой, Генеральным планом деревни Ключи, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития города Снежинска, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.3))

РАЗДЕЛ 1

Порядок применения Правил землепользования и застройки Снежинского городского округа и внесения в них изменений

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.4))

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в разделе 3 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования недвижимости включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.5))

водоохранная зона – территория, примыкающая к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, на которой 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;

вспомогательные виды разрешённого использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в разделе 3 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними;

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.5))

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

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

градостроительная подготовка территорий и земельных участков – деятельность, включающая градостроительную подготовку территорий с выделением земельных участков для их формирования и предоставления, а также градостроительную подготовку для обеспечения реконструкции объектов на ранее сформированных и предоставленных (приобретённых) земельных участках;

градостроительная подготовка территорий с выделением для формирования земельных участков (градостроительная подготовка территорий) – деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории с целью выделения для формирования земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и предоставления сформированных земельных участков (в том числе выделенных и сформированных в границах впервые образуемых элементов планировочной структуры – кварталов,

микрорайонов, в границах территорий, в отношении которых подготавливаются решения о развитии застроенных территорий) в целях комплексного освоения территорий, строительства, развития застроенных территорий, возведения объектов на территориях общего пользования, а также для формирования земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в целях обеспечения перехода прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки многоквартирных домов собственникам помещений в таких домах;

градостроительное зонирование – зонирование территории в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.5))

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки территории из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.5))

градостроительный регламент – устанавливаемые настоящими Правилами 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, установленные проектом зон охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитными, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий;

жилой дом блокированной застройки – здание, состоящее из двух и более жилых помещений (квартир или автономных жилых блоков), каждое из которых имеет непосредственно выход на приквартирный участок, в том числе при расположении его выше первого этажа;

(в редакции, введенной в действие решением от 04.02.2016 № 5 (абз. 1 подпункта 1.1 пункта 1))

автономный жилой блок – жилой блок, имеющий самостоятельные инженерные системы и индивидуальные подключения к внешним сетям, не имеющий общих с соседними жилыми блоками чердаков, подполий, шахт коммуникаций, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками;

(в редакции, введенной в действие решением от 04.02.2016 № 5 (абз. 2 подпункта 1.1 пункта 1))

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;

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

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

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

изменение недвижимости – изменение вида (видов) использования земельного участка или объектов капитального строительства на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции или сноса существующих объектов капитального строительства;

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

количество этажей – следует понимать количество всех этажей, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный;

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.5))

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

красные линии – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки территории и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные, другие объекты и территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц), границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги,

железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, объектов капитального строительства;

линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения объектов капитального строительства;

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

малые архитектурные формы – элементы монументально-декоративного оформления, устройства для оформления мобильного и вертикального озеленения (трельяжи, шпалеры, перголы, галереи, навесы, беседки, цветочницы, вазоны), водные устройства, городская мебель, коммунально-бытовое и техническое оборудование. При проектировании и выборе малых архитектурных форм рекомендуется пользоваться каталогами сертифицированных изделий.

(в редакции, введенной в действие решением от 04.02.2016 № 5 (абз. 2 подпункта 1.1 пункта 1))

многоквартирный жилой дом – жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

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

объекты недвижимого имущества (недвижимость) – земельные участки, здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства;

основные виды разрешённого использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 52 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и

муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

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

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

проектная документация – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

публичный сервитут – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Челябинской области, муниципальным правовым актом с учетом результатов общественных слушаний, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

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

разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Челябинской области;

разрешенное использование недвижимости – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

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

строительные изменения недвижимости – изменения, осуществляемые применительно к объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристройки, сноса строений, земляных работ, иных действий,

осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

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

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, скверы, бульвары);

технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

условно разрешённые виды использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в разделе 3 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определённом статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьёй 35 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.5))

частный сервитут – право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

этажность здания – количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе мансардных) и цокольного этажа – в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на 2 метра;

этап строительства – строительство или реконструкция объекта капитального строительства из числа объектов капитального строительства, планируемых к строительству, реконструкции на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных объектов капитального строительства на этом земельном участке), а также строительство или реконструкция части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства).

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа

(утв. решением Собрании депутатов города Снежинска от 14.07.2010 № 118, с изменениями решениями: 20.06.2013 № 55, 23.10.2014 № 93, 26.02.2015 № 13, 04.02.2016 № 5, 22.12.2016 № 141)

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят на территории Снежинского городского округа систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании в целях создания условий для устойчивого развития Снежинского городского округа, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершаемых строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

создание условий для реализации планов и программ развития Снежинского городского округа, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

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

создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

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

обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц;

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;

установлению, изменению, фиксации границ земель публичного использования и их использованию;

проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний по проекту генерального плана);

подготовке градостроительных оснований для принятия в соответствии с законодательством решений о резервировании земель и изъятии земельных участков

для муниципальных нужд, установления публичных сервитутов;

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

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

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

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

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

муниципальными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулируемыми и контролирующими градостроительную деятельность на территории Снежинского городского округа.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.1))

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, включая Генеральный план развития города Снежинска Генеральным планом Снежинского городского округа, Генеральным планом поселка Ближний Береговой, Генеральным планом деревни Ключи и План реализации генерального плана развития города Снежинска на период до 2012 года (далее – план реализации генерального плана), документации по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.3))

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные

участки и расположенные на них объекты капитального строительства:

в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), а также территорий памятников и ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме использования и содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются уполномоченными органами вне системы градостроительного зонирования в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия;

в границах территорий общего пользования;

занятые линейными объектами, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением;

предоставленные для добычи полезных ископаемых, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами в соответствии с законодательством о недрах.

2. На картах в разделе 2 настоящих Правил выделены:

1) территориальные зоны – на карте градостроительного зонирования территории города Снежинска – статья 48;

2) зоны с особыми условиями использования территорий:

зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны – статья 49;

Помимо территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий, на картах в разделе 2 настоящих Правил выделены также основные территории и земли, на которые, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, не распространяется действие градостроительных регламентов, а также применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

3. На карте градостроительного зонирования территории города Снежинска (глава 13) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (глава 15).

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах элементов планировочной структуры не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

производятся с учетом установленных границ территориальных зон;

являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного

зонирования, за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные вторым абзацем настоящего пункта.

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

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- административным границам города Снежинска;
- границам районов;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

4. На карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 49) отображаются границы зон охраны объектов культурного наследия в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия, иными документами в части границ таких зон.

В настоящие Правила включается описание ограничений, определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 51). Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим объектам капитального строительства) планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства;

требованиям к оформлению фасадов вновь создаваемых, реконструируемых, ремонтируемых объектов капитального строительства в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

5. На картах зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (статья 49) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование объектов недвижимости в целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статье 52 настоящих Правил.

6. К объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах статьи 49, градостроительные регламенты, определённые применительно к соответствующим территориальным зонам главой 15, применяются с учётом ограничений, описание которых определяется утверждённым проектом зон охраны объектов культурного наследия и содержится в статьях 51 и 52 настоящих Правил.

7. Для каждого объекта недвижимости, расположенного в границах города Снежинска, разрешённым считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам, установленным главой 15 настоящих Правил;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях,

когда объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая муниципальные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

8. Градостроительный регламент в части видов разрешённого использования недвижимости (глава 15 настоящих Правил) включает:

основные виды разрешённого использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), не могут быть запрещены;

условно разрешённые виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается в порядке, установленном статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В случае если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включён в градостроительный регламент настоящих Правил после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний;

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

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках главы 15 настоящих Правил, являются запрещёнными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

9. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, вправе по своему усмотрению выбирать и изменять вид (виды) использования недвижимости, разрешённые как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

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

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

при изменении одного вида разрешённого использования недвижимости на другой разрешённый вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надёжности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях необходимо получение разрешения на строительство, выдаваемое в порядке, установленном статьёй 41 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 2 статьи 39 настоящих Правил, иных случаев, установленных законодательством);

при изменении одного вида разрешённого использования недвижимости на другой вид разрешённого использования не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надёжности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в орган архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска, который в установленном порядке и в установленный срок представляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется муниципальным правовым актом;

собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает разрешение на изменение основного разрешённого вида использования на условно разрешённый вид использования. В этих случаях применяются процедуры, установленные главой 8 настоящих Правил.

10. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать:

размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины земельных участков;

минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие “пятно застройки”, за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);

предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

максимальный процент застройки участков;

максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек – существующих и которые могут быть построены дополнительно – к площади земельных участков);

иные параметры.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на картах градостроительного зонирования территории Снежинского городского округа.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.3))

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

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

11. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешённого использования недвижимости в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешёнными при условии соответствия техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 34 настоящих Правил.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц органов власти и управления, органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

Администрация города Снежинска обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путём:

публикации Правил;

размещения Правил в сети Интернет: на официальном сайте органов местного самоуправления Снежинского городского округа (<http://www.snzadm.ru/>) и федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП, <http://fgis.economy.gov.ru/>);

создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном

комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска, иных органах и организациях, уполномоченных в области регулирования землепользования и застройки в городе Снежинске;

обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры. Стоимость указанных услуг определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.6))

Статья 5. Действие Правил по отношению к документации по планировке территории, утверждённой в установленном порядке до введения в действие Правил

1. Со дня вступления в силу настоящих Правил документация по планировке территории, утверждённая в установленном порядке до введения в действие Правил, действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Внесение изменений в генеральный план, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Челябинской области) применительно к территории Снежинского городского округа, внесение изменений в такие документы, изменения в документацию по планировке территории, утверждённую до вступления в силу настоящих Правил, утверждение документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории (Российской Федерации, Челябинской области) не влечёт автоматического изменения настоящих Правил.

Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учётом документов территориального планирования, документации по планировке территории, изменений в такие документы, такую документацию.

3. После вступления в силу настоящих Правил Глава города Снежинска с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Снежинска, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в них с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.7))

Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до введения в действие Правил

Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до вступления в силу настоящих Правил муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не

противоречащей настоящим Правилам.

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

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешённые для соответствующих территориальных зон (раздел 3 настоящих Правил);

2) имеют вид (виды) использования, которые поименованы как разрешённые для соответствующих территориальных зон (раздел 3 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии со статьей 52 настоящих Правил;

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

4. Использование объектов недвижимости, указанных в пункте 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьёй 7 настоящих Правил.

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

6. Правовым актом главы города Снежинска может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карт градостроительного зонирования, раздел 2 настоящих Правил) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, значительно снижая стоимость этих объектов.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.8))

Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, указанные в пунктах 3, 4 статьи 6 настоящих Правил, а также ставшие не соответствующими настоящим Правилам после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением, установленным федеральными законами и настоящими Правилами.

Исключение составляют не соответствующие одновременно настоящим

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

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

Не допускается увеличивать площадь и строительный объём объектов капитального строительства, указанных в подпунктах 1, 2 пункта 3 статьи 6 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объёмы производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Указанные в подпункте 3 пункта 3 статьи 6 настоящих Правил объекты капитального строительства, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность нормативного прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешёнными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основании разрешения на строительство, не увеличивают степень несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Изменение не соответствующего настоящим Правилам вида использования недвижимости на иной несоответствующий вид использования не допускается.

Глава 3. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.9))

Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку

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

участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях нового строительства или реконструкции;

обращаются в Администрацию города Снежинска с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

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

являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию и выделению из состава кварталов, микрорайонов земельных участков многоквартирных домов;

осуществляют иные не запрещённые законодательством действия в области землепользования и застройки.

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

возведение строений капитального или некапитального характера (с ограниченным сроком использования) на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации и передаваемых в аренду на срок не более 5 лет;

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

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

3. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для комплексного освоения в целях жилищного строительства или развития застроенных территорий), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих требований законодательства о градостроительной деятельности:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,

предусмотренные градостроительным регламентом;

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

3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны. Объединение земельных участков, расположенных в разных территориальных зонах, осуществляется при условии проведения публичных слушаний об изменении настоящих Правил в части изменения границ территориальных зон.

В указанных случаях контроль за соблюдением указанных требований осуществляет орган архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска посредством проверки землеустроительной документации.

Статья 9. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Снежинска

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.10))

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Снежинска (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления главы администрации города Снежинска и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими её деятельность и утверждаемыми главой города Снежинска.

2. Комиссия:

обеспечивает рассмотрение проектов предложений о внесении изменений в настоящие Правила, подготавливаемых по инициативе органов местного самоуправления города Снежинска, на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний;

проводит публичные слушания в случаях и порядке, определённых главой 8 настоящих Правил;

подготавливает главе администрации города Снежинска заключения по результатам публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений Администрации города Снежинска, касающихся вопросов землепользования и застройки;

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

3. Председателем Комиссии назначается заместитель главы администрации города Снежинска по вопросам градостроительства и землепользования, если иное не определено муниципальным правовым актом.

По должности в состав Комиссии входят руководители отраслевых (функциональных) органов администрации города Снежинска:

управления градостроительства;
комитета по экономике;
комитета по управлению имуществом;
отдела экологии;
отдела по инвестициям и развитию;
правового управления;
отдела городского хозяйства и энергетики.

В состав Комиссии включаются:

представитель муниципального учреждения «Управляющая компания жилищным и коммунальным хозяйством»;

представитель градообразующего предприятия ФГУП «РФЯЦ-ВНИИТФ им. акад. Е. И. Забабахина»;

депутат (депутаты) Собрания депутатов города Снежинска – по рекомендации Собрания депутатов города Снежинска;

представитель Общественной палаты города Снежинска;

лица, представляющие общественные интересы и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций, в том числе два человека, рекомендованные Собранием депутатов города Снежинска. Данные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

В состав Комиссии могут включаться представители государственных органов контроля и надзора, исполнительных органов государственной власти Челябинской области.

Общая численность Комиссии определяется постановлением главы администрации города Снежинска.

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Секретарём Комиссии является сотрудник органа архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска.

4. При наличии информации о прямой или косвенной финансовой заинтересованности члена Комиссии в решении вопроса, о родственных отношениях члена Комиссии с заявителем по конкретному вопросу, такой член Комиссии решением Комиссии должен быть освобожден от участия в голосовании по соответствующему вопросу.

5. Заседания Комиссии ведёт ее председатель или заместитель председателя, при отсутствии обоих – член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

Итоги каждого заседания оформляются подписанным председателем и секретарём Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

Статья 10. Полномочия органов Администрации города Снежинска в части обеспечения применения Правил

(статья в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.11))

1. Орган архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска по вопросам применения настоящих Правил осуществляет следующие полномочия:

участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих объектов капитального строительства, а также для строительства новых объектов капитального строительства, реконструкции и капитального ремонта существующих объектов капитального строительства;

согласование документации по планировке территории на предмет соответствия документам территориального планирования, настоящим Правилам, техническим регламентам, местным нормативам градостроительного проектирования Снежинского городского округа, градостроительным регламентам с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, а также с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, городского округа, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселения, городского округа;

подготовка для утверждения уполномоченным органом местного самоуправления градостроительных планов земельных участков в виде отдельного документа в соответствии со статьей 12 настоящих Правил;

обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории городского округа;

выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;

предоставление в рамках своей компетенции заключений, материалов и информации, необходимых для проведения публичных слушаний в порядке, определенном главой 8 настоящих Правил;

ведение карт градостроительного зонирования, внесение в неё утверждённых в установленном порядке изменений;

предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утверждённой документации по планировке территории;

другие обязанности, выполняемые в соответствии с Положением об органе архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска.

2. При главе города Снежинска действует Градостроительный совет, который является консультативным органом.

Совет осуществляет свою деятельность в соответствии с положением, утверждаемым главой города Снежинска.

Председателем Совета является глава города Снежинска, заместителем председателя - руководитель органа архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска, секретарём Совета – сотрудник данного органа.

На заседания Совета могут приглашаться лица, не являющиеся его членами.

Совет готовит рекомендации главе города Снежинска по вопросам:

разработки и реализации градостроительной политики (проведение конкурсов приоритетных градостроительных и архитектурных проектов, внесение предложений в планы реализации генерального плана, внесение предложений о подготовке документации по планировке территории и её комплексному освоению и развитию);

согласования документов территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, документации по планировке территории, а также проектной документации объектов капитального строительства, создаваемых за счёт средств бюджета города Снежинска;

внесения изменений в настоящие Правила;

другим вопросам, определяемым положением о Градостроительном совете.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органов местного самоуправления, уполномоченных в области планирования развития экономики, входит:

организация и координация разработки проектов планов и программ развития города Снежинска, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;

внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциалов городского округа;

подготовка и обеспечение реализация экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие городского округа и обеспечение его жизнедеятельности;

разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики городского округа;

другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положениями об органах местного самоуправления, уполномоченных в области планирования развития экономики городского округа.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности комитета по управлению имуществом входит:

предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;

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

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

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

осуществление контроля за использованием и охраной земель;

другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением о комитете по управлению имуществом.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности правового управления входит:

подготовка проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил, проектов предложений по внесению в них изменений;

подготовка правовых заключений на проекты федеральных законов, нормативных и иных правовых актов субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления Снежинского городского округа по вопросам землепользования и застройки;

обеспечение правовой информацией структурных подразделений Администрации города Снежинска по вопросам землепользования и застройки;

предоставление Комиссии по землепользованию и застройки заключений по вопросам её деятельности;

другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением о правовом управлении.

Глава 4. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.12))

Статья 11. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Челябинской области, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами.

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

- 1) проекты планировки территории без проектов межевания в их составе;
- 2) проекты планировки территории с проектами межевания в их составе;
- 3) проекты межевания территории в виде самостоятельного документа (вне состава проектов планировки территории с включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков);
- 4) градостроительных планов земельных участков как самостоятельных

документов (вне состава проектов межевания).

3. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории применительно к конкретным ситуациям принимаются уполномоченным органом местного самоуправления с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

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

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

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

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

границы зон действия публичных сервитутов;

границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

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

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

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

5. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения

документации по планировке территории определяется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и с учётом положений главы 8 настоящих Правил.

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

красные линии, ограничивающие территории общего пользования от иных территорий и обозначающие элементы планировочной структуры;

линии регулирования застройки, если параметры их расположения не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов – границы зон с особыми условиями использования территории, которые должны устанавливаться применительно к соответствующим видам линейных объектов;

границы иных зон с особыми условиями использования территории;

границы земельных участков, планируемых к резервированию либо изъятию для государственных или муниципальных нужд, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам для строительства;

границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделённой на земельные участки, включая земельные участки многоквартирных домов;

границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, а также границы земельных участков в пределах такой территории.

Статья 12. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются уполномоченным органом местного самоуправления в установленном порядке.

3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

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

границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью

обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;

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

информация о разрешённом использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

информация о наличии расположенных в границах земельного участка объектов капитального строительства, в том числе не соответствующих градостроительному регламенту;

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

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

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

5. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

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

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

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

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

выдачи разрешений на строительство;
выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Глава 5. Утратила силу

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.13))

Статья 13. Утратила силу

Статья 14. Утратила силу

Статья 15. Утратила силу

Статья 16. Утратила силу

Статья 17. Утратила силу

Статья 18. Утратила силу

Статья 19. Утратила силу

Статья 20. Утратила силу

Статья 21. Утратила силу

Статья 23. Утратила силу

Глава 6. Утратила силу

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.13))

Статья 24. Утратила силу

Глава 7. Утратила силу

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.13))

Статья 25. Утратила силу

Статья 26. Утратила силу

Статья 27. Утратила силу

Статья 28. Утратила силу

Глава 8. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.14))

Статья 29. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности

(статья в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.15))

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности в обязательном порядке проводятся в случаях обсуждения:

1) проектов о внесении изменений в документы территориального

планирования (генеральные планы: Снежинского городского округа, города Снежинска, поселка Ближний Береговой, деревни Ключи) за исключением изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения;

2) проекта о внесении изменений в настоящие Правила;

3) проекта документации по планировке территории, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории, предусмотренных законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности;

4) заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости;

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

Публичные слушания проводятся также в случаях обсуждения проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Город Снежинск», настоящими Правилами.

3. Уполномоченный орган администрации города Снежинска перед представлением на публичные слушания проектов документов, заявлений в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

4. Не допускается принимать положительные решения по поводу проектов документов, заявлений, представляемых на публичные слушания, при отсутствии положительного заключения органа администрации города Снежинска, уполномоченного на проведение проверки таких проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

5. Уполномоченным органом администрации города Снежинска, осуществляющим проверку проектов документов, подлежащих обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с настоящими Правилами, является управление градостроительства администрации города Снежинска.

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

1) Комиссия – в случаях, определенных подпунктами 2, 4 и 5 пункта 1 настоящей статьи, а также в случаях обсуждения проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

2) управление градостроительства администрации города Снежинска – в случаях, определенных подпунктами 1 и 3 пункта 1 настоящей статьи.

7. Предметом публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности являются вопросы:

1) соответствия подготовленных проектов документов, заявлений требованиям законодательства, а также документам, принятым в установленном порядке;

2) подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления муниципального образования «Город Снежинск» в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности.

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

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

10. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

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

Статья 30. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности

(статья в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.16))

1. Решение о назначении публичных слушаний принимает Глава города Снежинска.

2. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать информацию:

о предмете публичных слушаний;

о сроке проведения публичных слушаний;

о дате (датах), времени и месте (местах) проведения публичных слушаний;

о месте размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;

об органе, уполномоченном в соответствии с настоящими Правилами на проведение публичных слушаний.

Решение главы города Снежинска о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте органов местного самоуправления Снежинского городского округа (<http://www.snzadm.ru/>) и официальном издании газеты «Известия Собрания депутатов и администрации города Снежинска».

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

3. Орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний, принимает одно из двух решений:

о назначении публичных слушаний (дате, времени, месте, ответственном лице из состава органа, уполномоченного на проведение публичных слушаний) – при наличии условий, определенных подпунктами 1 и 2 пункта 2 статьи 34, подпунктами 1 и 2 пункта 2 статьи 35 настоящих Правил в отношении права заявителя направлять соответствующее заявление. При наличии такого права орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний, принимает решение о назначении публичных слушаний и обеспечивает проверку заявления на соответствие требованиям, определенным пунктами 7-12 статьи 34, пунктами 7-12 статьи 35 настоящих Правил. Решение о назначении публичных слушаний направляется заявителю;

об отказе в назначении публичных слушаний – при отсутствии оснований и предмета рассмотрения, определенных подпунктами 1 и 2 пункта 2 статьи 34, подпунктами 1 и 2 пункта 2 статьи 35 настоящих Правил в отношении права заявителя направлять соответствующее заявление. В этом случае заявителю направляется извещение об отказе в приеме заявления.

4. Публичные слушания проводятся в рабочие дни.

5. В месте (местах) проведения публичных слушаний размещаются документы, материалы в составе, определенном требованиями статей 31-35 настоящих Правил.

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

1) о продолжительности обсуждения, которое не может превышать 3 часов в день, если иное решение не принято голосованием участников публичных слушаний;

2) о регламенте проведения публичных слушаний (включая вопросы предельной продолжительности выступлений участников публичных слушаний);

3) о предмете публичных слушаний – вопросы, определенные пунктом 8 статьи 31, пунктом 9 статьи 32, пунктами 14 статей 34-35.

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

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

9. С учетом положений протокола орган, проводивший публичные слушания,

подготавливает заключение об их результатах.

10. Заключение о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте органов местного самоуправления Снежинского городского округа (<http://www.snzadm.ru/>) и официальном издании газеты «Известия Собрания депутатов и администрации города Снежинска».

Одновременно с подготовкой проекта заключения о результатах публичных слушаний по обсуждению заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний, осуществляет подготовку проекта рекомендаций главе города Снежинска.

11. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в постановлении главы города Снежинска о назначении публичных слушаний и должна составлять:

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

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

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

12. Участниками публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители города Снежинска, правообладатели объектов недвижимости, расположенных на территории города Снежинска, иные заинтересованные лица.

Статья 31. О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, заинтересованные физические и юридические лица, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

2. Орган архитектуры и градостроительства администрации города Снежинска обеспечивает анализ поступивших предложений и подготовку материалов для рассмотрения на Комиссии.

3. Комиссия в срок не более месяца с момента поступления предложения осуществляет подготовку заключения с рекомендациями (по подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила либо об отклонении предложения с указанием причин), которое направляет главе администрации города Снежинска.

4. Глава администрации города Снежинска:

1) в срок не более месяца с момента поступления заключения Комиссии с рекомендациями принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила либо об отклонении предложения с указанием причин, копию которого направляет заявителям;

2) не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте органов местного самоуправления Снежинского городского округа.

5. Орган архитектуры и градостроительства администрации города Снежинска:

1) осуществляет проверку проекта изменений в настоящие Правила (перед представлением такого проекта на публичные слушания) на соответствие требованиям технических регламентов, документам территориального планирования Снежинского городского округа (генеральным планам: Снежинского городского округа, города Снежинска, поселка Ближний Береговой, деревни Ключи);

2) по результатам проверки направляет проект о внесении изменений в настоящие Правила в комиссию на доработку (в случае обнаружения его несоответствия выше указанным требованиям и документам) либо обеспечивает подготовку материалов главе города Снежинска с предложением для принятия решения о проведении публичных слушаний по нему.

6. Глава города Снежинска:

1) не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта с принимает решение о проведении публичных слушаний по нему;

2) не позднее чем по истечении трех дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила обеспечивает опубликование в порядке, установленном для официального опубликования

муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение на официальном сайте органов местного самоуправления Снежинского городского округа:

- сообщения о принятии решения о проведении публичных слушаний;
- проекта о внесении изменений в настоящие Правила.

7. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила:

7.1. Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний:

- обеспечивает внесение изменений в проект внесения изменений в настоящие Правила;
- представляет главе администрации города Снежинска указанный проект (с обязательным приложением протокола собрания и заключения о результатах публичных слушаний).

7.2. Глава администрации города Снежинска в течение десяти дней после представления ему проекта внесения изменений в настоящие Правила принимает решение о направлении указанного проекта главе города Снежинска либо об отклонении и направлении на доработку с указанием даты его повторного представления.

7.3. Глава города Снежинска полученный проект внесения изменений в настоящие Правила (с обязательным приложением протокола собрания и заключения о результатах публичных слушаний) направляет для рассмотрения в Собрание депутатов города Снежинска.

7.4. Собрание депутатов города Снежинска по результатам рассмотрения материалов:

- принимает решение об утверждении представленного проекта внесения изменений в настоящие Правила либо о направлении данного проекта главе администрации города на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту;
- обеспечивает опубликование решения об утверждении проекта внесения изменений в настоящие Правила в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение на официальном сайте органов местного самоуправления Снежинского городского округа.

8. Орган архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска обеспечивает:

1) обеспечивает опубликование в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение на официальном сайте органов местного самоуправления Снежинского городского округа:

- протокола собрания и заключения о результатах публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила – в течении 7 дней с момента завершения публичных слушаний;
- правил землепользования и застройки с внесенными в них изменениями – в течении 7 дней после утверждения проекта о внесении изменений в настоящие

Правила.

2) размещения правил землепользования и застройки с внесенными в них изменениями в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП, <http://fgis.economy.gov.ru/>) – в течении 10 дней после утверждения проекта.

Статья 32. Особенности проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по проекту документации по планировке территории, могут быть Администрация города Снежинска, заинтересованные физические и юридические лица, подготовившие проект документации по планировке территории либо проект о внесении изменений в утвержденную в установленном порядке документацию по планировке территории (далее – подготовка проекта документации по планировке территории).

2. Орган архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска обеспечивает:

1) подготовку материалов, представляемых на публичные слушания;

2) проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) перед представлением такой документации на публичные слушания.

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

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

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

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

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

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

2) положительное заключение управления градостроительства и землеустройства администрации города Снежинска, в котором отмечается факт готовности проекта документации по планировке территории к обсуждению и утверждению.

5. Заключение органа архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска должно быть составлено в соответствии с предметом публичных слушаний.

6. Применительно к проекту планировки территории, содержащему в своем

составе проект межевания территории, заключение органа архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска должно включать:

1) позиции, подлежащие обязательному удостоверению соответствия подготовленного проекта всем требованиям и документам, принятым в установленном порядке, а именно:

подтверждение соответствия проекта настоящим Правилам, документам территориального планирования и документации по планировке территории, ранее утвержденным органами государственной власти и органами местного самоуправления – в случаях, когда действие таких документов распространяется на соответствующую территорию;

настоящим Правилам в части того, что в проекте учитываются границы территориальных зон и градостроительные регламенты;

документам территориального планирования в отношении того, что в проекте учитываются утвержденные такими документами границы зон планируемого размещения объектов различного значения;

проектам планировки, утвержденным в соответствии с документами территориального планирования и определившим красные линии, границы земельных участков для размещения объектов различного значения (в части того, что указанные границы земельных участков расположены вне пределов территории планировки, или в части того, что такие границы учитываются);

проектам зон охраны объектов культурного наследия регионального и (или) федерального значения в части учета границ таких зон и соответствующих ограничений – при их наличии;

подтверждение соответствия проекта:

границам зон с особыми условиями использования территорий;

красным линиям, определяющим границы линейных объектов транспортной и инженерно-технической инфраструктуры (в части соответствия их параметров – ширины, уклонов, радиусов прохождения трасс, иных параметров – требованиям технических регламентов);

минимальным противопожарным отступам построек друг от друга;

иным требованиям безопасности;

подтверждение соответствия отображаемых в проекте границ и линий существующим границам и линиям:

красных линий;

границ земельных участков;

линий, обозначающих места расположения объектов капитального строительства в пределах соответствующих земельных участков;

линий, обозначающих расположение линейных объектов инженерно-технического обеспечения, а также установленных границ зон обслуживания таких линейных объектов;

границ парков, скверов, бульваров, площадей, набережных, иных территорий, фактически используемых как территории общего пользования, но которым не был придан соответствующий статус по причине отсутствия утвержденных красных линий, обозначающих границы таких территорий;

подтверждение соответствия предлагаемых проектом решений правовому

режиму объектов капитального строительства:

признанных аварийными и подлежащими сносу;

включенных в адресную программу переселения граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда, утвержденную Собранием депутатов города Снежинска;

не соответствующих настоящим Правилам;

подтверждение того, что размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории;

2) позиции, подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления города Снежинска, в области планировки территории, а именно:

удостоверение положений, содержащих характеристики планируемого развития территории и размещения объектов на территории, применительно к которой подготовлен проект документации по планировке территории. Данная позиция может фиксироваться путем подтверждения соответствия предлагаемых проектом характеристик планируемого развития территории:

генеральному плану;

плану реализации генерального плана;

настоящим Правилам;

нормативам градостроительного проектирования;

подтверждение отображения красных линий, посредством которых определяются и изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не используются границы зон действия сервитутов) в части необходимости и целесообразности предлагаемых решений, а также отсутствия иных вариантов размещения соответствующих объектов;

подтверждение наличия в пределах застроенной территории свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства в порядке, установленном земельным законодательством;

подтверждение выполнения требования части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что размеры земельных участков в границах застроенных территорий установлены с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории;

подтверждение выполнения требований противопожарных разрывов между существующими зданиями и зданиями, которые могут быть построены на свободном от прав третьих лиц земельном участке, иных требований безопасности;

подтверждение возможности соблюдения баланса между объемами дополнительного строительства и вместимостью объектов социального обслуживания, мощностью сетей инженерно-технического обеспечения, а также наличия соответствующих запланированных мероприятий для поддержания указанного баланса;

подтверждение того, что проекты градостроительных планов земельных участков, выделенных в качестве свободных от прав третьих лиц и предлагаемых для

дополнительной застройки, соответствуют установленным требованиям. Применительно к данной позиции могут представляться предложения о сроках и содержании дальнейших действий – проведение землеустроительных работ и государственного кадастрового учета, организация торгов по предоставлению свободных от прав третьих лиц земельных участков;

подтверждение необходимости и рациональности установления предлагаемых границ зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченному кругу лиц через соответствующую территорию;

подтверждение того, что проекты градостроительных планов земельных участков, на которых располагаются существующие объекты капитального строительства, включая многоквартирные дома, подготовлены с соблюдением всех установленных требований.

7. Применительно к проекту планировки территории, не содержащему в своем составе проекта межевания территории, заключение органа архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска должно включать положения, определенные первым, вторым, третьим абзацами подпункта 1; первым, вторым абзацами подпункта 2 пункта 6 настоящей статьи.

8. Применительно к проекту межевания территории, подготовленному вне состава проекта планировки территории, заключение органа архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска должно включать положения, определенные подпунктом 1 и четвертым, пятым, шестым абзацами подпункта 2 пункта 6 настоящей статьи.

9. Предметом публичных слушаний по проекту планировки территории, содержащему в своем составе проекты межевания территории, являются следующие вопросы:

1) подтверждение соответствия проекта планировки территории генеральному плану, настоящим Правилам и ранее утвержденной документации по планировке территории;

2) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

3) подтверждение учета в проекте планировки территории существующих прав на объекты недвижимости;

4) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованию, согласно которому размеры земельных участков в границах застроенных территорий должны устанавливаться с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории;

5) характеристики планируемого развития территории и размещения объектов на территории, применительно к которой подготовлен проект планировки территории;

6) красные линии, посредством которых определяются и изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не используются

границы зон действия сервитутов) с учетом необходимости, целесообразности и возможности изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

7) наличие в пределах застроенной территории свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства в порядке, определенном в соответствии с земельным законодательством;

8) предлагаемые границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченному кругу лиц;

9) наличие градостроительных планов земельных участков, на которых располагаются объекты капитального строительства, в том числе многоквартирные дома.

При обсуждении проектов планировки без проектов межевания в составе проектов планировки предметом публичных слушаний являются вопросы, указанные в подпунктах 1, 2, 3, 5, 6 настоящего пункта.

При обсуждении проектов межевания территории в виде отдельного документа предметом публичных слушаний являются вопросы, указанные в подпунктах 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9 настоящего пункта.

10. После проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории орган архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование в средствах массовой информации и размещение на официальном сайте муниципального образования «Город Снежинск» в сети Интернет.

В случае, когда документация по планировке территории подготовлена по инициативе администрации города Снежинска или по инициативе заинтересованных физических и юридических лиц, орган архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска также:

1) обеспечивает внесение изменений в документацию по планировке территории (когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость);

2) подготавливает комплект документов и направляет его главе города Снежинска.

Указанный комплект документов содержит:

1) положительное заключение органа архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска, в котором отмечается факт готовности документации по планировке территории к утверждению, протокол (протоколы) публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний;

2) комплект документации по планировке территории с обосновывающими материалами к ней.

11. Глава города Снежинска с учетом предоставленных ему документов, определенных пунктом 10 настоящей статьи, принимает одно из двух решений:

1) об утверждении документации по планировке;

2) о направлении на доработку проекта документации по планировке территории в орган архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска.

12. Утвержденная документация по планировке территории:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Город Снежинск» в сети Интернет.

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

в течение 7 дней со дня принятия – направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования «Город Снежинск»;

в течение 14 дней со дня получения копии документа – размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования «Город Снежинск».

Статья 33. Особенности проведения публичных слушаний по проектам границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенных территорий

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по проекту границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории (проект границ территории), могут быть органы местного самоуправления либо заинтересованные физические и юридические лица, по своей инициативе и за свой счет подготовившие проект границ территории.

2. Орган архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска обеспечивает:

1) подготовку материалов, представляемых на публичные слушания;

2) проверку проекта границ территории на соответствие установленным требованиям перед представлением проекта на публичные слушания;

3. Участниками публичных слушаний по проекту границ территории являются:

1) граждане, проживающие на территории, применительно к которой подготовлен проект границ территории;

2) правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства, собственники квартир в многоквартирных домах, расположенных на указанной территории;

3) лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией решения по развитию застроенной территории в случае принятия такого решения.

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

1) комплект материалов проекта границ территории, включая материалы по обоснованию проекта;

2) положительное заключение органа архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска, в котором отмечается факт готовности проекта границ территории к обсуждению.

5. Заключение органа архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска составляется в соответствии с предметом публичных слушаний, установленным пунктом 6 настоящей статьи, и должно удостоверять факт соответствия подготовленного проекта всем требованиям и документам, принятым в установленном порядке, а именно:

1) требованию о наличии:

градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующей территории;

местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии – утвержденных главой города Снежинска расчетных показателей обеспеченности такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

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

утвержденной Собранием депутатов города Снежинска адресной программы, в которой определены расположенные в пределах предлагаемых границ развития застроенной территории многоквартирные дома, применительно к которым такой программой предлагается снос, реконструкция (при наличии таких домов);

перечня адресов объектов капитального строительства, подлежащих сносу, а также предлагаемых к сносу, реконструкции в соответствии с третьим и четвертым абзацами подпункта 1 настоящего пункта;

2) требованию об отсутствии в предлагаемых границах иных объектов капитального строительства, кроме многоквартирных домов, определенных третьим и четвертым абзацами подпункта 1 настоящего пункта, а также объектов капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту;

3) требованию о соответствии проекта границ территории части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации в отношении того, что применительно к объектам капитального строительства, которые не являются аварийными (многоквартирным домам, определенным адресной программой, и объектам капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту), предлагаемые проектом границы территории определены с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки.

Заключение управления градостроительства и землеустройства администрации города Снежинска должно содержать также сведения о том, что в соответствии с законодательством:

1) лица, проживающие в пределах предлагаемых границ территории, имеют право на приватизацию квартир в многоквартирных домах вплоть до 1 января 2010 года;

2) собственники квартир многоквартирных домов приобретают право общей долевой собственности на земельные участки после их государственного

кадастрового учёта;

3) на земельные участки в пределах территории в предлагаемых границах не распространяются нормы об изъятии, в том числе путём выкупа, для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, определённых:

подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации;

подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

6. Предметом публичных слушаний по проекту границ территории являются следующие вопросы:

1) подтверждение соответствия требованиям, определённым в соответствии с законодательством пунктом 5 настоящей статьи;

2) соблюдение прав и законных интересов граждан, правообладателей объектов недвижимости в соответствии с иными требованиями законодательства.

7. После проведения публичных слушаний по проекту границ территории орган архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование в средствах массовой информации и размещение на официальном сайте муниципального образования «Город Снежинск» в сети Интернет.

В случае, когда проект границ территории подготовлен по инициативе органа местного самоуправления или заинтересованных физических и юридических лиц, орган архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска также:

1) обеспечивает внесение изменений в проект границ территории (когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость);

2) подготавливает комплект документов и направляет его главе города Снежинска.

Указанный комплект документов содержит:

1) положительное заключение органа архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска, в котором отмечается факт готовности проекта границ территории для принятия решения о развитии застроенной территории, а также протокол (протоколы) публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний;

2) проект границ территории с материалами к нему;

3) документацию по планировке территории.

8. Глава города Снежинска с учетом предоставленных ему документов, определенных пунктом 7 настоящей статьи, принимает одно из трех решений:

1) о развитии застроенной территории;

2) о направлении на доработку проекта границ территории в управление градостроительства и землеустройства администрации города Снежинска;

3) об отклонении проекта границ территории.

9. Решение о развитии застроенной территории:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Город Снежинск» в сети Интернет;

2) в течение 7 дней со дня принятия направляется в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования «Город Снежинск»;

в течение 14 дней со дня получения копии решения размещается в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования «Город Снежинск».

Статья 34. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.18))

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости, могут быть заинтересованные физические и юридические лица, подавшие заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке, после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

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

1) на соответствующую территорию распространяют свое действие настоящие Правила;

2) применительно к соответствующей территориальной зоне в составе градостроительного регламента установлен условно разрешенный вид использования недвижимости, который запрашивается заявителем.

3. Орган архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска подготавливает заключения, состав и содержание которых определяется пунктом 13 настоящей статьи.

4. Комиссия:

1) принимает заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости;

2) направляет заказными письмами сообщения о проведении публичных слушаний лицам, указанным в подпунктах 1, 2, 3 пункта 5 настоящей статьи, на основании, в том числе, списка таких лиц, представленного лицом, подавшим заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости, и за счет такого лица;

3) обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям, в состав которых в обязательном порядке включается заключение органа архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска.

5. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости являются:

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

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

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

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

5) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия, в случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду.

6. Участникам публичных слушаний по обсуждению заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости обеспечивается возможность ознакомления:

1) с заявлением заинтересованного лица, с материалами, представленными в соответствии с требованиями, определенными пунктами 7-12 настоящей статьи;

2) с заключением органа архитектуры и градостроительства администрации города Снежинска на представленное заявление и обосновывающими материалами к нему, составленными в соответствии с требованиями пункта 13 настоящей статьи.

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

8. В заявлении отражается содержание запроса и даются сведения о заявителе.

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

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

1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план;

3) ситуационный план – расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, на них расположенных.

11. Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

Обосновывающие материалы включают:

1) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с отражением на нем позиций, относящихся к запросу: указание мест расположения существующих и намечаемых построек и описание их характеристик – общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места парковки автомобилей и т.д.; информация о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта: количество работающих и посетителей, грузооборот (частота подъезда к объекту грузовых автомобилей), объемы инженерных ресурсов: энергообеспечение, водоснабжение и т.д.; документы, подтверждающие возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме – технические условия, предоставленные уполномоченными организациями;

2) информацию о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), обоснование того, что реализацией предложений не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы.

Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации предложений.

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

13. Заключение органа архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска на представленное заявление и материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях и должно включать:

1) положения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах выполнены или не выполнены все установленные требования:

подтверждение информации, отраженной в заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости и в прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

подтверждение соответствия требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), отраженных в заявлении о предоставлении разрешения на

условно разрешенный вид использования недвижимости и прилагаемых к заявлению материалов;

подтверждение выполнения процедурных требований;

2) положения о том, что реализация намерений заявителя:

не окажет негативного воздействия на окружающую среду;

не окажет негативного воздействия на окружающую среду, но только при выполнении определенных условий, связанных с внесением в представленные документы соответствующих изменений;

окажет негативное воздействие на окружающую среду.

14. Предметом публичных слушаний о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости являются вопросы, установленные в пункте 13 настоящей статьи.

15. После проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на условно разрешенные виды использования недвижимости Комиссия направляет главе города Снежинска следующие документы и материалы:

1) рекомендации Комиссии;

2) заключение о результатах публичных слушаний, опубликованное в соответствии с требованиями части 6 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) протокол (протоколы) публичных слушаний;

4) заявление с обосновывающими материалами, обсуждавшееся на публичных слушаниях.

16. Глава города Снежинска с учетом предоставленных ему документов, определенных пунктом 15 настоящей статьи, принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

17. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Город Снежинск» в сети Интернет;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

в течение 7 дней со дня принятия – направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования «Город Снежинск»;

в течение 14 дней со дня получения копии документа – размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования «Город Снежинск».

Статья 35. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на

публичных слушаниях, по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции могут быть правообладатели недвижимости, подавшие заявления о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Право, определенное пунктом 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда:

1) применительно к соответствующей территории действуют настоящие Правила;

2) размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

3. Орган архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска подготавливает заключения, состав и содержание которых определяется пунктом 13 настоящей статьи.

4. Комиссия:

1) принимает заявления;

2) направляет заказными письмами сообщения о проведении публичных слушаний лицам, указанным в подпунктах 1, 2, 3 пункта 5 настоящей статьи, на основании списка, представленного лицом, подавшим заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и за счет такого лица;

3) обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям, в состав которых в обязательном порядке включается заключение органа архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска.

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

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

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

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

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

5) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия, в случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду.

6. Участникам публичных слушаний по обсуждению заявлений о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства обеспечивается возможность ознакомления:

1) с заявлением правообладателя земельного участка, обосновывающими материалами, представленными в соответствии с требованиями, определенными пунктами 7-12 настоящей статьи;

2) с заключением органа архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска на представленное заявление с материалами к нему, составленными в соответствии с требованиями пункта 13 настоящей статьи.

7. В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована правомерность намерений и доказано, что:

1) в отношении соответствующего земельного участка его правообладатель вправе подать заявление в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

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

8. В заявлении отражается содержание запроса и даются сведения о заявителе – правообладателе земельного участка.

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

10. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, указаны в пункте 10 статьи 34 настоящих Правил.

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

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

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

3) расчеты и обоснование того, что постройка, выполненная на основании разрешенных отклонений, не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений, но при благоприятных условиях строительства.

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

13. Заключение органа архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска на представленное заявление и материалы к нему составляется в

соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях и должно включать:

1) положение о том, что в заявлении и прилагаемых к нему материалах выполнены или не выполнены все установленные обязательные требования:

подтверждение информации, отраженной в заявлении о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

подтверждение соответствия требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документом в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), отраженных в заявлении о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

подтверждение выполнения процедурных требований;

2) положения о том, что реализация намерений правообладателя земельного участка:

правомерна в силу соответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не окажет негативного воздействия на окружающую среду;

правомерна в силу соответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, однако по причине несоразмерного превышения предлагаемого отклонения параметров от предельных параметров градостроительного регламента неприемлемо;

правомерна в силу соответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не окажет негативного воздействия на окружающую среду, но только при выполнении условий, связанных с внесением в проекты представленных документов соответствующих изменений. В этом случае предметом обсуждения должны быть следующие вопросы:

изменение (уточнение) границ зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда;

изменение (уточнение) отступов планируемых к строительству построек, частей построек от границ земельного участка;

изменение (уточнение) параметров объекта – общая площадь, этажность, максимальный процент застройки, отступы от границ земельного участка, иные параметры;

неправомерна в силу несоответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

14. Предметом публичных слушаний о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства являются вопросы, установленные в пункте 13 настоящей статьи.

15. После проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия направляет главе города Снежинска документы и материалы, указанные в пункте 15 статьи 34.

16. Глава города Снежинска с учетом предоставленных ему документов принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

17. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Город Снежинск» в сети Интернет;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

в течение 7 дней со дня принятия – направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования «Город Снежинск»;

в течение 14 дней со дня получения копии документа – размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования «Город Снежинск».

Глава 9. Утратила силу

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.13))

Статья 36. Утратила силу

Статья 38. Утратила силу

Глава 10. Строительные изменения недвижимости

Статья 39. Право на строительные изменения недвижимости, основание для его реализации и виды строительных изменений недвижимости

(статья в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.19))

1. Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, их доверенные лица вправе производить строительные изменения недвижимости.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и статьёй 41 настоящих Правил, за исключением случаев, установленных пунктом 2 настоящей статьи.

2. Выдача разрешения на строительство недвижимости не требуется в случаях:

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

2) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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

4) строительства на земельном участке строений и сооружений

вспомогательного использования;

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

6) капитального ремонта объектов капитального строительства.

Законодательством Челябинской области о градостроительной деятельности может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов недвижимости, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение 30 дней получить заключение управления градостроительства администрации города Снежинска о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство.

Статья 40. Подготовка проектной документации

(статья в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.20))

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется законодательством о градостроительной деятельности.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящим жилым домам с количеством этажей не более чем три, предназначенным для проживания одной семьи).

2. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определённых законодательством о градостроительной деятельности и указанных в части 2 статьи 39 настоящих Правил.

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

4. Лицами, осуществляющими подготовку проектной документации, могут являться застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или техническим заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (техническими заказчиками) и

исполнителями регулируются гражданским законодательством.

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

5. Договором о подготовке проектной документации может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий, обеспечение технических условий.

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

градостроительный план земельного участка с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

результаты инженерных изысканий либо задание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо задание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;

иные, определенные законодательством, документы и материалы.

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

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

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

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

законодательством.

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

7. Технические условия подготавливаются:

при предоставлении для строительства физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, посредством аукциона;

по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение, либо мотивированный отказ в выдаче указанных условий, предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения без взимания платы в течение 14 рабочих дней по запросу администрации города Снежинска или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок внесения платы за такое подключение (технологическое присоединение) устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на три года или при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее чем на пять лет, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение одного года или при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства в течение трех лет с момента предоставления технических условий и информации о плате за такое подключение (технологическое присоединение) должен определить необходимую ему для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения нагрузку в пределах предоставленных ему технических условий. Обязательства организации, предоставившей технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, прекращаются в случае, если в течение одного года или при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства в течение трех лет с момента предоставления правообладателю земельного участка указанных технических условий он не определит необходимую ему для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения нагрузку в пределах предоставленных ему технических условий и не подаст заявку о таком подключении (технологическом присоединении).

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в

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

Администрация города Снежинска не позднее чем за 30 дней до дня проведения аукциона, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании предоставления такого земельного участка предоставляют заинтересованным лицам технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий и информацию о плате за подключение (технологическое присоединение). Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, в течение четырнадцати дней со дня поступления заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка направляют в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении указанных технических условий, информации о сроке их действия и плате за подключение (технологическое присоединение).

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

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

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объемно-планировочные решения;

5) сведения об инженерном оборудовании, сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению пожарной безопасности;

8.1) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

9) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта таких объектов);

9.1) требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства;

10) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемые с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов;

10.1) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;

10.2) сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ (в случае подготовки проектной документации для строительства, реконструкции многоквартирного дома);

11) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

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

Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению

чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

техническими регламентами;

результатами инженерных изысканий;

техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

10. Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком до направления заявления о выдаче разрешения на строительство. В случаях, предусмотренных статьей 49 настоящего Кодекса, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.

Статья 41. Выдача разрешений на строительство

(статья в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.21))

1. В границах муниципального образования «Город Снежинск» разрешение на строительство выдаётся администрацией города Снежинска (в лице управления градостроительства), за исключением случаев, перечисленных в части 5, пункта 1, 2 части 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

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

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки), в случае, если строительство или реконструкция таких жилых домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего

пользования, в случае, если строительство или реконструкция таких многоквартирных домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;

В случае, если строительство, реконструкцию указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов капитального строительства планируется осуществлять в границах охранных зон объектов трубопроводного транспорта, экспертиза проектной документации на осуществление строительства, реконструкции указанных объектов капитального строительства является обязательной.

Экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, а также в отношении модифицированной проектной документации. Экспертиза проектной документации не проводится в отношении разделов проектной документации, подготовленных для проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением проектной документации, подготовленной для проведения капитального ремонта автомобильных дорог общего пользования.

Экспертиза результатов инженерных изысканий не проводится в случае, если инженерные изыскания выполнялись для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, указанных в пункте 2 настоящей статьи, а также в случае, если для строительства, реконструкции не требуется получение разрешения на строительство.

Застройщик или технический заказчик может направить по собственной инициативе проектную документацию объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, на государственную экспертизу или негосударственную экспертизу.

3. Государственная экспертиза проектной документации и государственная экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственными указанным органам

государственными (бюджетными или автономными) учреждениями, уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения.

Негосударственная экспертиза проектной документации и (или) негосударственная экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся юридическими лицами, соответствующими требованиям, установленным статьей 50 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Результатом экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим, 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 (в случае, если результаты инженерных изысканий были направлены на государственную экспертизу одновременно с проектной документацией). В случае если результаты инженерных изысканий были направлены на государственную экспертизу до направления проектной документации на государственную экспертизу, результатом государственной экспертизы является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок её взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4. Застройщик (или технический заказчик) направляет заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

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

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

пояснительная записка;

схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения объектов капитального строительства подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;

схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утверждённых градостроительной документацией по планировке территории – применительно к линейным объектам;

схемы, отображающие архитектурные решения;
сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

проект организации строительства;

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

перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда в случае строительства, реконструкции указанных объектов;

4) положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства (применительно к отдельным этапам строительства в случае, предусмотренном частью 12.1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации), если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 3.4 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4.1) заключение, предусмотренное частью 3.5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае использования модифицированной проектной документации;

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

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта, за исключением случаев реконструкции многоквартирного дома;

7) решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством в случае реконструкции многоквартирного дома, или, если в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме;

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

9) документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, в случае, если при проведении работ по сохранению

объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта;

5. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик (технический заказчик) направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

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

4) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение);

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

6. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для выдачи разрешения на строительство, дополнительно к документам, указанным в пунктах 4 и 5 настоящей статьи.

7. Орган архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска в течение 10 дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

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

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

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

8. Орган архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

Под этапом строительства понимается строительство или реконструкция объекта капитального строительства из числа объектов капитального строительства, планируемых к строительству, реконструкции на одном земельном участке, если такой объект может быть введён в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства, реконструкции иных объектов капитального

строительства на этом земельном участке), а также строительство или реконструкция части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства, реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства).

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

10. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

11. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в управление градостроительства администрации города Снежинска сведения о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности. Указанные в настоящей части документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) могут быть направлены в электронной форме.

12. Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такое разрешение выдается в соответствии с частью 12 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

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

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

Статья 42. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства

(статья в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.22))

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

В случае выдачи разрешения на отдельные этапы строительства, реконструкции застройщиком или техническим заказчиком могут привлекаться на основании договора юридические лица в качестве лиц, осуществляющих отдельные этапы строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на 6 месяцев застройщик или технический заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или технический заказчик заблаговременно, но не позднее чем за 7 рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее – органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции – в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертёж);
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учёт выполнения работ;
- 5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе.

4. Лицо, осуществляющее строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства, обязано выполнять их в соответствии с заданием застройщика или техническим заказчиком (в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц, окружающей среды, сохранность объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства представителей застройщика или технического заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или технического заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение

выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

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

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

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

8. Утратил силу.

9. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится государственный строительный надзор в соответствии с законодательством и частью 10 настоящей статьи при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации либо является модифицированной проектной документацией;

2) реконструкции объектов капитального строительства, в том числе при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства, в том числе указанных работ по сохранению объектов культурного наследия, подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 9 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка:

– соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и

требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

– наличия разрешения на строительство

– выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 градостроительного кодекса Российской Федерации.

В границах муниципального образования «Город Снежинск» государственный строительный надзор осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти и уполномоченным органом исполнительной власти Челябинской области в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

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

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

Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

11. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или техническим заказчиком. Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта, контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или технический заказчик может потребовать проведение контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

В случаях если выполнение других работ должно быть начато более чем через 6 месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

Замечания застройщика или технического заказчика, привлекаемых

застройщиком или техническим заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

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

Статья 43. Ввод объекта в эксплуатацию

(статья в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункты 1.23 и 1.24))

1. Эксплуатация построенного, реконструированного здания, сооружения допускается после получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также акта, разрешающего эксплуатацию здания, сооружения, в случаях, предусмотренных федеральными законами.

В случае, если для строительства, реконструкции объектов капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство, эксплуатация таких объектов допускается после окончания их строительства, реконструкции.

В случае капитального ремонта зданий, сооружений эксплуатация таких зданий, сооружений допускается после окончания их капитального ремонта.

2. 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.

3. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию направляется в администрацию города Снежинска с приложением следующих документов:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного,

реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническому заказчику в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;

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

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

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

10) документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;

11) акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденный соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным Федеральным законом от 25 июня 2002 года №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", при проведении реставрации, консервации, ремонта этого объекта и его приспособления для современного использования;

12) технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

Правительством Российской Федерации могут устанавливаться помимо предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном

объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

4. Орган архитектуры и градостроительства Администрации города Снежинска в течение 10 дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 3 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

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

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

отсутствие документов, указанных в пункте 3 настоящей статьи;

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

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

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

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или

одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

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

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

7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учёт построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учёта реконструированного объекта капитального строительства.

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

Обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является представленный заявителем технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

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

При проведении работ по сохранению объекта культурного наследия разрешение на ввод в эксплуатацию такого объекта выдается с учетом особенностей, установленных законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

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

9. До 1 марта 2018 года не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

Глава 11. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности в муниципальном образовании «Город Снежинск»

Статья 44. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

1. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования «Город Снежинск» – организованный в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности, систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, их застройке, земельных участках, объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

2. Органом, уполномоченным на ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в муниципальном образовании «Город Снежинск», является управление градостроительства администрации города Снежинска.

Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы осуществляется в соответствии с порядком, установленным Правительством Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

Статья 45. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности направляются и размещаются в этой системе копии документов и материалов:

1. Сведения:

о схемах территориального планирования Российской Федерации в части, касающейся территории муниципального образования «Город Снежинск»;

о схемах территориального планирования Челябинской области в части, касающейся территории муниципального образования «Город Снежинск»;

о генеральном плане;

о настоящих Правилах, внесении в них изменений;

о документации по планировке территории;

об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий;

об изъятии земельных участков и резервировании земель для государственных или муниципальных нужд;

о геодезических и картографических материалах.

2. Дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, включая:

градостроительный план земельного участка;

результаты инженерных изысканий;

сведения о площади, высоте и этажности объекта капитального строительства, сетях инженерно-технического обеспечения; разделы проектной документации, предусмотренные пунктами 2, 8-10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;

документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

заключение государственной экспертизы проектной документации;

разрешение на строительство;

решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования;

документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;

акт приемки объекта капитального строительства;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;

иные документы и материалы в составе дел о застроенных и подлежащих застройке земельных участках.

3. Иные документы и материалы, состав которых может определяться законами Челябинской области о градостроительной деятельности, муниципальными правовыми актами.

Глава 12. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил

Статья 46. Контроль за использованием объектов недвижимости

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

Муниципальный земельный контроль за использованием земельных участков на территории муниципального образования «Город Снежинск» осуществляется в соответствии с законодательством, муниципальными правовыми актами. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и

изменению объектов недвижимости.

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

Статья 47. Ответственность за нарушение Правил

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

РАЗДЕЛ 2

Карты градостроительного зонирования.

Карты отображения границ зон с особыми условиями использования территорий

(раздел в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.25))

Глава 13. Карты градостроительного зонирования территории городского округа

Статья 48. Карты градостроительного зонирования города Снежинска

Статья 48.1. Карта градостроительного зонирования Снежинского городского округа.

Статья 48.2. Карта градостроительного зонирования поселка Ближний Береговой.

Статья 48.3. Карта градостроительного зонирования деревни Ключи.

Глава 14. Утратила силу

Статья 49. Утратила силу

РАЗДЕЛ 3

Градостроительные регламенты

Глава 15. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости на территории города Снежинска

(глава в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27))

Статья 50. Перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования

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

Жилые зоны	
Ж-1	жилых домов усадебного типа
Ж-1А	жилых домов усадебного типа с ограниченным режимом использования
Ж-2	малоэтажных многоквартирных жилых домов (1-3 эт.)
Ж-3	среднеэтажных многоквартирных жилых домов (4-5 эт.)
Ж-4	многоэтажных многоквартирных жилых домов (6 эт. и выше)
Ж-5	жилых домов смешанной этажности
Общественно-деловые зоны	
ОД(К)	общественно-деловые (комплексные)
ОДС-1	торговых комплексов
ОДС-2	лечебно-оздоровительных комплексов
ОДС-3	культурно-развлекательных комплексов
ОДС-4	культовых религиозных комплексов
ОДС-5	спортивных комплексов
ОДС-6	учебных комплексов
ОДС-9(Б)	муниципальных административных комплексов
Производственные зоны	
П	производственные зоны
Зоны объектов инженерной инфраструктуры	
И-1	водообеспечивающих объектов
И-1(1)	водообеспечивающих линейных объектов
И-2	водоотводящих объектов
И-2(1)	водоотводящих линейных объектов
И-3	электрообеспечивающих объектов
И-3(1)	электрообеспечивающих линейных объектов
И-4	газообеспечивающих объектов
И-4(1)	газообеспечивающих линейных объектов
И-5	теплообеспечивающих объектов
И-5(1)	теплообеспечивающих линейных объектов
И-6	объектов связи (радио, телевидение)
Зоны внешней транспортной инфраструктуры	
Т.1-1	объектов железнодорожного транспорта и железных дорог
Т.1-2	объектов автомобильного транспорта
Т.1-2(1)	линейных объектов автомобильного транспорта (вне черты населенного пункта)
Коммунально-складские зоны	
КС	коммунально-складские зоны
КС-1	гаражей в существующей застройке
Сельскохозяйственные зоны	
СХ-5	размещения объектов сельскохозяйственного назначения, не

	требующих установления санитарно-защитной зоны, и дачного хозяйства
CX-6	сельскохозяйственных угодий
CX-7	ведения коллективного садоводства
CX-8	ведения коллективного садоводства (территории потенциального строительства жилых домов усадебного типа)
CX-9	сельскохозяйственная зона IV класса (подсобные хозяйства и жив. товарищества)
Зоны рекреационного назначения	
P-1	городских лесов, лесопарков
P-2	городских парков, скверов, садов, бульваров
P-3	водных объектов
P-4	зона санаториев, баз отдыха, лагерей отдыха, пляжей
Зоны специального назначения	
C(B)	зоны специального назначения (ведомственные)
Зоны специального назначения (особо охраняемые)	
C(O)-2	специального назначения II класса (особо охраняемые) – кладбища
C(O)-3	специального назначения (особо охраняемые объекты местного значения) – памятники истории и культуры
Зоны специального назначения (утилизационные)	
C(Y)-1	специального назначения I класса (утилизационные) – свалки, полигоны ТБО
Зоны общего пользования (улицы и дороги всех категорий)	
ЗОП	зоны общего пользования (улицы и дороги всех категорий)
Зоны перспективного развития	
Ж-6	зона развития жилой застройки на подлежащих освоению территориях
ПР	зона перспективного развития

(в редакции, введенной в действие решением от 04.02.2016 № 5 (подпункта 1.2 пункта 1))

Статья 50-1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

В состав жилых зон включены зоны жилых домов усадебного типа, малоэтажных многоквартирных жилых домов (1-3 эт.), среднеэтажных многоквартирных жилых домов (4-5 эт.), многоэтажных многоквартирных жилых домов (6 эт. и выше). Жилые зоны предназначены для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками, блокированными индивидуальными жилыми домами с приквартирными земельными участками. Жилые зоны устанавливаются с целью обеспечения комфортных и здоровых условий для проживания. В них допускается размещение различных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных,

коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду.

Ж-1 – зона жилых домов усадебного типа

Основные виды разрешенного использования:

- 1) индивидуальные жилые дома с приусадебными участками;

(в редакции, введенной в действие решением от 23.10.2014 № 93 (абз. 1 подпункта 49.1 пункта 2))

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) хозяйственные постройки (гараж, баня, теплицы, сараи, навесы и т.п.);
- 2) стоянки автомобилей не более чем на 2 машины на каждом участке;
- 3) детские площадки, спортивные площадки, площадки для сбора мусора
- 4) огороды, сады;
- 5) инженерно-технические объекты: ТП, ГРП, котельные, насосные станции, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы) и др.;
- 6) строения для содержания скота и птицы (действие настоящего пункта распространяется только для сельских населенных пунктов: поселок Ближний Береговой, деревня Ключи).

(в редакции, введенной в действие решением от 20.06.2013 № 55 (подпункт 48 пункта 1))

Условно разрешенные виды использования:

- 1) встроенно-пристроенные объекты обслуживания, общественного питания и торговли площадью менее до 150 кв. м;
- 2) наземные стоянки автомобилей (гостевые стоянки);
- 3) исключен;

(в редакции, введенной в действие решением от 04.02.2016 № 5 (абз. 1 подпункта 1.3 пункта 1))

- 4) дома для престарелых, дома ребенка и др. объекты соцобеспечения;
- 5) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- 6) помещения для занятия спортом;
- 7) опорные пункты охраны порядка;
- 8) кабинеты практикующих врачей;
- 9) небольшие гостиницы;
- 10) исключен;

(в редакции, введенной в действие решением от 04.02.2016 № 5 (абз. 1 подпункта 1.3 пункта 1))

- 11) отдельно стоящие объекты обслуживания, общественного питания и торговли общей площадью до 500,0 кв.м.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Показатели	Параметры
------------	-----------

Площадь участка (включая площадь застройки), в м:	500-2000 (собственность) 500-2500 (аренда)
Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м:	
- в сохраняемой застройке	отсутствует необходимость установления, определяется в индивидуальном порядке в соответствии со сложившейся линией застройки
- при реконструкции и новом строительстве	7,5
Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м:	
от границ участка до:	
- основного строения	3
- других построек: бани, гаража, сарая и др.	1
от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке	в соответствии с СП 42.13330.2011
Коэффициент застройки:	0,2
Коэффициент плотности застройки:	0,4
Коэффициент свободных территорий:	0,4-0,7

(в редакции, введенной в действие решением от 04.02.2016 № 5 (абз. 1 подпункта 1.3 пункта 1))

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.2))

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

3. Этажность и высота строений:

для всех основных строений:

- количество этажей – не более чем три (включая подземный и мансардный) с соблюдением норм освещенности соседнего участка;

- высота от уровня земли:

- до верха плоской кровли - не более 9,6 м;

- до конька скатной кровли - не более 12,0 м;

для всех вспомогательных строений:

- высота от уровня земли:

- до верха плоской кровли - не более 4 м;

- до конька скатной кровли не более 8 м;

как исключение: шпиль, башни, флагштоки - без ограничения;

- высота ограждения участка не более 2,0 м, со стороны улицы – глухая часть ограждения не выше 1,5 м.

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

Ж-1А – Зона жилых домов усадебного типа с ограниченным режимом использования

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых территорий свободной планировки с размещением отдельно стоящих односемейных домов при обязательном условии максимального сохранения существующего природного ландшафта и соблюдения нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основной вид разрешенного использования:

- 1) индивидуальные жилые дома с приусадебными участками.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) стоянки автомобилей не более, чем на 2 машины на каждом участке;
- 2) детские площадки, спортивные площадки, площадки для сбора мусора;
- 3) наземные стоянки автомобилей (гостевые стоянки);
- 4) инженерно-технические объекты: ТП, ГРП, котельные, насосные станции, скважины для забора воды, и др.

Условно разрешенные виды использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.2))

Показатели:	Параметры
Площадь участка (включая площадь застройки), кв. м	500-1000
Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м	7,5
- от границ участка до основного строения, м	3
Коэффициент застройки –	0,2-0,4
Коэффициент плотности застройки –	0,4
Коэффициент свободных территорий –	0,6-0,8

(в редакции, введенной в действие решением от 23.10.2014 № 93 (абз. 1 подпункта 49.2 пункта 2))

Примечания:

1. Расстояние измеряются до наружных граней стен строений

Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа

(утв. решением Собрании депутатов города Снежинска от 14.07.2010 № 118, с изменениями решениями: 20.06.2013 № 55, 23.10.2014 № 93, 26.02.2015 № 13, 04.02.2016 № 5, 22.12.2016 № 141)

2. Вырубка деревьев допускается только для основного и вспомогательных строений и проездов.

3. Этажность и высота строений:

для всех основных строений:

- количество этажей – не более чем три (включая подземный и мансардный) с соблюдением норм освещенности соседнего участка.

высота от уровня земли:

- до верха плоской кровли - не более 9,6 м;

- до конька скатной кровли - не более 12,0 м;

для всех вспомогательных строений:

высота от уровня земли:

- до верха плоской кровли - не более 4,0 м;

- до конька скатной кровли не более 8,0 м;

как исключение: шпиль, башни, флагштоки - без ограничения;

- высота ограждения участка не более 2,0 м, со стороны улицы – глухая часть ограждения не выше 1,5 м.

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

Ж-2 – зона малоэтажных многоквартирных жилых домов

Основные виды разрешенного использования:

1) многоквартирные жилые дома с количеством этажей не более чем 3;

(в редакции, введенной в действие решением от 23.10.2014 № 93 (абз. 1 подпункта 49.3 пункта 2))

2) жилые дома блокированной застройки;

(в редакции, введенной в действие решением от 04.02.2016 № 5 (абз. 2 подпункта 1.3 пункта 1))

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) встроенно-пристроенные объекты обслуживания, общественного питания и торговли;

2) исключен;

(в редакции, введенной в действие решением от 23.10.2014 № 93 (абз. 2 подпункта 49.3 пункта 2))

3) детские площадки, спортивные площадки, площадки для отдыха, площадки хозяйственного назначения (с размещением оборудования для сушки белья, чистки одежды, ковров и предметов домашнего обихода, ящика с песком, бачков для мусора);

(в редакции, введенной в действие решением от 04.02.2016 № 5 (абз. 2 подпункта 1.3 пункта 1))

4) наземные стоянки для автомобилей (гостевые автостоянки);

5) малые архитектурные формы.

(в редакции, введенной в действие решением от 04.02.2016 № 5 (абз. 2 подпункта 1.3 пункта 1))

Условно разрешенные виды использования:

1) отдельно стоящие объекты обслуживания, общественного питания и торговли площадью менее 200 кв. м;

2) исключен;

(в редакции, введенной в действие решением от 04.02.2016 № 5 (абз. 2 подпункта 1.3 пункта 1))

3) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

4) многоквартирные жилые дома с количеством этажей более 3;

(в редакции, введенной в действие решением от 23.10.2014 № 93 (абз. 3 подпункта 49.3 пункта 2))

5) опорные пункты охраны порядка;

6) кабинеты практикующих врачей;

7) бани;

8) дома для престарелых, дома ребенка и др. объекты соцобеспечения;

9) небольшие гостиницы;

10) клубы (залы собраний) многоцелевого и специализированного назначения;

11) библиотеки, информационные центры;

12) культовые объекты;

13) административные здания;

14) исключен;

(в редакции, введенной в действие решением от 04.02.2016 № 5 (абз. 2 подпункта 1.3 пункта 1))

15) исключен.

(в редакции, введенной в действие решением от 04.02.2016 № 5 (абз. 2 подпункта 1.3 пункта 1))

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Показатели	Параметры
Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома, кв.м/чел.:	19,3
Отступы от границ земельных участков до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке
Расстояние между жилыми домами, жилыми домами и общественными зданиями в соответствии с противопожарными требованиями	на основе расчетов инсоляции и освещенности
Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий:	
- до хозяйственных площадок	не менее 20,0 м
- до площадок для выгула собак	не менее 40,0 м
Минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке, кв. м/чел.:	
- площадок для игр детей дошкольного и школьного	0,7

возраста	
- площадок для отдыха взрослого населения	0,1
- площадок для занятий физкультурой	2,0
- для хозяйственных целей и выгула собак	0,3
- для стоянки автомашин	по уровню автомобилизации
Минимальное расстояние от красных линий до жилых зданий:	
- в сохраняемой застройке	в соответствии со сложившейся линией застройки
- при реконструкции и новом строительстве отступ жилых зданий от красных линий, м:	
- магистральных улиц	6,0
- жилых улиц	3,0

(в редакции, введенной в действие решением от 04.02.2016 № 5 (абз. 2 подпункта 1.3 пункта 1))

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.2))

Примечание: По красной линии допускается размещение жилых зданий со встроенными в первом этаже или пристроенными помещениями общественного назначения.

Минимальные расстояния между жилыми зданиями:

- расстояния между длинными сторонами
жилых зданий высотой: 2-3 этажа не менее 15 м
4 этажа не менее 20 м
- расстояние между длинными сторонами
и торцами жилых зданий с окнами из жилых
комнат не менее 10 м

Примечание: Указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

Высота зданий: для всех основных
строений количество
надземных этажей - три
с возможным
использованием
(дополнительно)
мансардного этажа

Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Коэффициент застройки – 0,17
Коэффициент плотности застройки – 0,62
Коэффициент свободных территорий – 0,83

Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа

(утв. решением Собрании депутатов города Снежинска от 14.07.2010 № 118, с изменениями решениями: 20.06.2013 № 55, 23.10.2014 № 93, 26.02.2015 № 13, 04.02.2016 № 5, 22.12.2016 № 141)

Примечание: Допускается ограждение земельных участков высотой не более 2,0 м:

- для многоквартирных жилых домов – прозрачное (по степени проницаемости для взгляда),
- для жилых домов блокированной застройки – со стороны улицы возможно глухое ограждение не выше 1,5 м

(в редакции, введенной в действие решением от 04.02.2016 № 5 (абз. 2 подпункта 1.3 пункта 1))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

Ж-3 – Зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов

Основной вид разрешенного использования:

- 1) многоквартирные жилые дома секционного типа (не более 5 этажей) либо жилые дома секционного типа смешанной этажности (при наличии жилых домов с этажностью не более 5 этажей).

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.2))

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) встроенно-пристроенные объекты обслуживания, общественного питания и торговли;
- 2) исключен;
- 3) исключен;
- 4) исключен;

(в редакции, введенной в действие решением от 23.10.2014 № 93 (абз. 1 подпункта 49.4 пункта 2))

- 5) гостиницы до 100 мест;
- 6) детские площадки, спортивные площадки, площадки хозяйственного назначения
- 7) гаражи и паркинги подземные и наземные;
- 8) наземные стоянки автомобилей (гостевые автостоянки);

Условно разрешенные виды использования:

- 1) отдельно стоящие объекты обслуживания, общественного питания и торговли площадью менее 500 кв.м;
- 2) физкультурно-спортивные центры;
- 3) исключен;
- 4) исключен;
- 5) исключен.

(в редакции, введенной в действие решением от 23.10.2014 № 93 (абз. 2 подпункта 49.4 пункта 2))

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Показатели	Параметры
Минимальная площадь участка многоквартирного дома, кв.м/чел:	
- в существующей застройке	15,2
- в проектируемой застройке	17,2
Отступы от границ земельных участков до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке
Расстояние между жилыми домами, жилыми домами и общественными зданиями, а также производственными в соответствии с противопожарными требованиями	на основе расчетов инсоляции и освещенности
Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий:	
- до хозяйственных площадок	не менее 20,0 м
- до площадок для выгула собак	не менее 40,0 м
Минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке, кв. м/чел:	
- площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста	0,7
- площадок для отдыха взрослого населения	0,1
- площадок для занятий физкультурой	2,0
- для хозяйственных целей и выгула собак	0,3
- для стоянки автомашин	по уровню автомобилизации
Отступ линии жилой застройки от «красных» линий:	
- магистральных улиц	не менее 6 м
- жилых улиц	не менее 3 м

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.2))

Примечания:

1) Реконструкцию и ремонт зданий вести согласно историко-архитектурному опорному плану.

2) Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах многоквартирных жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок.

3) Исключается вырубка зеленых насаждений.

Коэффициент застройки – 0,1-0,3

Коэффициент плотности застройки – 0,3-0,8

Коэффициент свободных территорий – 0,7-0,9

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального

Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа

(утв. решением Собрании депутатов города Снежинска от 14.07.2010 № 118, с изменениями решениями: 20.06.2013 № 55, 23.10.2014 № 93, 26.02.2015 № 13, 04.02.2016 № 5, 22.12.2016 № 141)

Ж-4 – зона многоэтажных многоквартирных жилых домов

Зона многоэтажной массовой жилой застройки выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов повышенной этажности. Допускается ограниченный спектр услуг, размещение некоммерческих коммунальных предприятий, а также площадок для отдыха, игр, спортивных площадок.

Основной вид разрешенного использования:

1) многоквартирные жилые дома секционного типа свыше 5 этажей либо жилые дома секционного типа смешанной этажности (при наличии домов с этажностью свыше 5 этажей)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) встроенно-пристроенные объекты обслуживания, общественного питания и торговли;
- 2) исключен;
- 3) исключен;

(в редакции, введенной в действие решением от 23.10.2014 № 93 (абз. 1 подпункта 49.5 пункта 2))

- 4) детские площадки, спортивные площадки, площадки хозяйственного назначения;
- 5) гаражи и паркинги подземные и надземные;
- 6) наземные стоянки автомобилей (гостевые стоянки).

Условно разрешенные виды использования:

- 1) отдельно стоящие объекты обслуживания, общественного питания и торговли площадью более 500 кв. м; (поликлиники, аптеки, дома быта, гостиницы, филиалы банков, отделения связи);
- 2) исключен;
- 3) исключен;
- 4) исключен;
- 5) исключен;
- 6) исключен;
- 7) исключен;
- 8) исключен;
- 9) исключен;
- 10) исключен;
- 11) исключен.

(в редакции, введенной в действие решением от 23.10.2014 № 93 (абз. 2 подпункта 49.5 пункта 2))

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Показатели	Параметры
Минимальная площадь участка многоквартирного дома, м ² /чел:	
- в существующей застройке	15,2
- в проектируемой застройке	17,2
Отступы от границ земельных участков до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке
Расстояния между жилыми домами, жилыми и общественными зданиями, а также производственными	На основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с противопожарными требованиями
Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий:	
- до хозяйственных площадок	не менее 20 м
- до площадок для выгула собак	не менее 40 м
Минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке, м ² /чел:	
- площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста	0,7
- площадок для отдыха взрослого населения	0,1
- площадок для занятий физкультурой	2,0
- для хозяйственных целей и выгула собак	0,3
- для стоянки автомашин (по уровню автомобилизации)	
Отступ линии жилой застройки от красных линий:	
- магистральных улиц	не менее 6 м
- жилых улиц	не менее 3 м
Примечания:	
1. Реконструкцию и капитальный ремонт зданий вести с учетом историко-архитектурного опорного плана.	
2. Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах многоквартирных жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок.	
3. Исключается вырубка зелёных насаждений.	
Коэффициент застройки –	0,1-0,3
Коэффициент плотности застройки –	0,6-1,5
Коэффициент свободных территорий –	0,7-0,8

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

Ж-5 – зона жилых домов смешанной этажности

Зона жилой застройки смешанной этажности выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Для зоны Ж-5 могут быть установлены следующие градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов строительства:

- «Жилые дома усадебного типа» аналогично регламентам зоны Ж-1;
- «Жилые дома усадебного типа с ограниченным режимом использования» аналогично регламентам зоны Ж-1А;
- «Малоэтажные многоквартирные жилые дома (1-3 этажа)» аналогично регламентам зоны Ж-2;
- «Среднеэтажные многоквартирные жилые дома (4-5 этажей)» аналогично регламентам зоны Ж-3;
- «Многоэтажные многоквартирные жилые дома (6 этажей и выше)» аналогично регламентам зоны Ж-4.

Таблица площадей и коэффициентов застройки, плотности застройки, свободных территорий.

Квартал, микрорайон	Жилые зоны	Площадь, м ²				Коэффициенты		
		Жилой территории	Незастроенной территории	Застройки	Общая площадь квартир	Застройки	Плотности застройки	Свободных территорий
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 ^й квартал	Ж-3	49280	35440	13840	49750	0,28	1,00	0,72
2 ^й квартал	Ж-3	61480	47680	13800	51500	0,22	0,84	0,78
3 ^й квартал	Ж-3	74655	54100	20555	60220	0,28	0,81	0,72
4 ^й квартал	Ж-3	74200	60000	14200	48800	0,19	0,66	0,81
5 ^й квартал	Ж-3	95700	76000	19700	76900	0,21	0,8	0,79
6 ^й квартал	Ж-3	141650	119050	22600	104500	0,16	0,74	0,84
7 ^й квартал	Ж-3	112422	103360	9062	38310	0,08	0,34	0,92
	Ж-4	23820	21840	1980	15126	0,08	0,64	0,92
8 ^й квартал	Ж-3	43050	36400	6650	22600	0,15	0,52	0,85

9 ^й квартал	Ж-3	85600	75000	10600	49500	0,12	0,58	0,88
	Ж-4	8440	7360	1080	7020	0,13	0,83	0,87
12 ^й квартал	Ж-4	192046	164846	27200	178165	0,14	0,93	0,86
17 ^й мкр	Ж-4	169380	135430	33950	193625	0,20	1,14	0,80
18 ^й мкр	Ж-4	114250	86500	27750	208500	0,24	1,82	0,76
19 ^й мкр	Ж-1	19960	14884	5076	6928	0,25	0,35	0,75
	Ж-4	88536	63500	25036	130847	0,28	1,48	0,72
21 ^й мкр	Ж-4	39510	32400	7110	57690	0,18	1,46	0,82
22 ^й , 23 ^й мкр (жил. пос. №2)	Ж-1	476330	423858	52472	66600	0,11	0,14	0,89
	Ж-2	96984	80440	16544	26492	0,17	0,27	0,83
22А и 22Б мкр	Ж-5	219000						

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (отступы от границ земельных участков до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки) – отсутствует необходимость установления параметров, определяется в индивидуальном порядке.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.2.))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

Статья 50-2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

В состав общественно-деловых зон включены зоны административно-деловых, торгово-бытовых, культурно-просветительных учреждений, зоны учреждений образования, здравоохранения и социального обеспечения. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждений общего образования, среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий и иных зданий, сооружений и стоянок автомобильного транспорта; центров деловой, финансовой, общественной активности.

ОД(К) – общественно-деловая зона (комплексная)

Основные виды разрешенного использования:

- 1) многофункциональные комплексы, либо относительно компактно сосредоточенные объекты разного функционального назначения;
- 2) учреждения управления, общественные организации;

- 3) информационные и компьютерные центры;
- 4) архивы;
- 5) офисы фирм, представительств и т.д.
- 6) почтамт, телеграф, телефон, отделения связи;
- 7) банковские учреждения;
- 8) рестораны, кафе, бары;
- 9) дома быта, парикмахерские;
- 10) учреждения сферы услуг (юридические конторы, туристические бюро и т.д.);
- 11) гостиницы, центры обслуживания туристов;
- 12) суды;
- 13) учреждения средств массовой информации и коммуникаций (издательства, агентства и т.д.);
- 14) киоски, временные павильоны розничной торговли;
- 15) культовые сооружения;
- 16) научные и проектные организации;
- 17) предприятия торговли.

(в редакции, введенной в действие решением от 23.10.2014 № 93 (подпункт 50.1 пункта 2))

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) парки, скверы;
- 2) наземные стоянки автомобилей;
- 3) паркинги подземные и наземные;
- 4) инженерно-технические объекты: ТП, ГРП, котельные, насосные станции, АТС и др.;
- 5) общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) исключен.

(в редакции, введенной в действие решением от 26.02.2015 № 13 (подпункт 2.1 пункта 1))

- 2) досугово-развлекательные объекты (боулинги, клубы и т.д.);
- 3) автозаправочные станции;
- 4) бани, сауны.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Показатели	Параметры
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	отсутствует необходимость ограничения параметра
Отступы от границ земельных участков до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке

Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа

(утв. решением Соборания депутатов города Снежинска от 14.07.2010 № 118, с изменениями решениями: 20.06.2013 № 55, 23.10.2014 № 93, 26.02.2015 № 13, 04.02.2016 № 5, 22.12.2016 № 141)

Минимальное расстояние между отдельными зданиями, сооружениями на участке комплекса	в соответствии с нормами
Площадь зелёных насаждений на участке	не менее 50% (не распространяется в случае реконструкции объектов в существующей застройке)
Количество этажей и высота зданий	отсутствует необходимость ограничения параметра
Плотность застройки земельного участка (коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки)	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке в соответствии с нормами

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.3))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

ОДС-1 – зона торговых комплексов

Основные виды разрешенного использования:

- 1) торговые комплексы;
- 2) магазины без ограничения профиля и ассортимента;
- 3) рынки открытые и крытые;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) парки, скверы;
 - 2) развлекательные учреждения;
 - 3) банковские учреждения;
 - 4) предприятия общественного питания;
 - 5) гостиницы;
 - 6) стоянки открытые наземные;
 - 7) паркинги подземные и наземные;
 - 8) общественные туалеты на участках;
 - 9) инженерно-технические объекты: ТП, ГРП, котельные, насосные станции
- и др.;
- 10) киоски, временные павильоны розничной торговли.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) автозаправочные станции;
- 2) бани, сауны;

3) отделения милиции.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Показатели	Параметры
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	отсутствует необходимость ограничения параметра
Отступы от границ земельных участков до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке
Минимальное расстояние между отдельными зданиями, сооружениями на участке комплекса	в соответствии с нормами
Площадь зелёных насаждений на участке	не менее 50% (не распространяется в случае реконструкции объектов в существующей застройке)
Количество этажей и высота зданий	отсутствует необходимость ограничения параметра
Плотность застройки земельного участка (коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки)	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке в соответствии с нормами

(в редакции, введенной в действие решением от 26.02.2015 № 13 (подпункт 2.3 пункта 1))

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.3))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

ОДС-2 – зона лечебно-оздоровительных комплексов

Основные виды разрешенного использования:

- 1) больницы;
- 2) поликлиники;
- 3) станции «Скорой помощи»;
- 4) аптеки базовые;
- 5) служба приготовления пищи;
- 6) интернаты для престарелых;
- 7) профилактории, санатории, дома отдыха (пансионаты, базы отдыха,

учреждения туризма, круглогодичные лагеря для детей и юношества и т.п.);

8) здания СЭС;

9) лечебно-оздоровительные центры.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) парки, скверы

2) гостиницы;

3) исключен.

(в редакции, введенной в действие решением от 26.02.2015 № 13 (подпункт 2.2 пункта 1))

4) общежития для персонала;

5) предприятия общественного питания;

6) объекты культа;

7) стоянки открытые наземные (гостевые автостоянки);

8) паркинги подземные и наземные;

9) инженерно-технические объекты (ТП, ГРП, котельные, насосные станции и др.).

Условно разрешенные виды использования:

1) хозяйственные объекты (склады, ремонтные мастерские, гаражи, прачечные);

2) опорные пункты охраны порядка.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Показатели	Параметры
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	отсутствует необходимость ограничения параметра
Отступы от границ земельных участков до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке
Минимальное расстояние:	
- от зданий больниц с палатными отделениями, роддомов и диспансеров со стационаром до красных линий и жилых домов;	не менее 30 м
- от лечебно-диагностических корпусов больницы, зданий поликлиники, женской консультации и диспансеров без стационара до красных линий и жилых зданий;	не менее 15 м
Минимальные расстояния между отдельными зданиями, сооружениями на участке лечебно-профилактического учреждения	в соответствии с требованиями СНиП 2.08.02-89* и пособия по проектированию

	учреждений здравоохранения
Площадь зелёных насаждений и газонов	не менее 60% площади больниц и диспансера со стационаром (не распространяется в случае реконструкции объектов в существующей застройке)
Количество этажей и высота зданий	отсутствует необходимость ограничения параметра
Плотность застройки земельного участка (коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки)	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке в соответствии с нормами

(в редакции, введенной в действие решением от 26.02.2015 № 13 (подпункт 2.3 пункта 1))

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.3))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

ОДС-3 – зона культурно-развлекательных комплексов

Основные виды разрешенного использования:

- 1) театры, концертные залы, цирки;
- 2) кинотеатры;
- 3) танцевальные залы, дискотеки;
- 4) музеи, выставочные залы, картинные галереи;
- 5) творческие мастерские, союзы, дома творчества, мастерские по изготовлению театрального реквизита;
- 6) библиотеки;
- 7) дома культуры, клубы многофункциональные или целевого назначения;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) парки, скверы, бульвары;
- 2) гостиницы;
- 3) предприятия общественного питания;
- 4) стоянки открытые наземные;
- 5) паркинги подземные и наземные;
- 6) общественные туалеты;

Условно разрешенные виды использования:

- 1) инженерно-технические объекты (ТП, ГРП, котельные, насосные станции и др.);
- 3) опорные пункты охраны порядка;
- 4) паркинги подземные и наземные.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Показатели	Параметры
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	отсутствует необходимость ограничения параметра
Отступы от границ земельных участков до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке
Минимальное расстояние между отдельными зданиями, сооружениями на участке учреждения	в соответствии с требованиями СНиП 2.08.02-89*
Площадь зелёных насаждений на участке	не менее 50% (не распространяется в случае реконструкции объектов в существующей застройке)
Количество этажей и высота зданий	отсутствует необходимость ограничения параметра
Плотность застройки земельного участка (коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки)	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке в соответствии с нормами

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.3))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

ОДС-4 – зона культовых религиозных комплексов

Основные виды разрешенного использования:

- 1) храмовые комплексы;
- 2) монастыри;

Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа

(утв. решением Собрании депутатов города Снежинска от 14.07.2010 № 118, с изменениями решениями: 20.06.2013 № 55, 23.10.2014 № 93, 26.02.2015 № 13, 04.02.2016 № 5, 22.12.2016 № 141)

3) культовые здания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) парки, скверы;
- 2) гостиницы;
- 3) воскресные школы;
- 4) дома для священников;
- 5) стоянки открытые наземные;
- 6) инженерно-технические объекты (ТП, ГРП, котельные, насосные станции и др.)

Условно разрешенные виды использования:

- 1) паркинги подземные и наземные.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Показатели	Параметры
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	отсутствует необходимость ограничения параметра
Отступы от границ земельных участков до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке
Минимальное расстояние между отдельными зданиями, сооружениями на участке учреждения	в соответствии с требованиями СНиП 2.08.02-89*
Площадь зелёных насаждений на участке	не менее 50% (не распространяется в случае реконструкции объектов в существующей застройке)
Количество этажей и высота зданий	отсутствует необходимость ограничения параметра
Плотность застройки земельного участка (коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки)	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке в соответствии с нормами

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.3))

ОДС-5 – зона спортивных комплексов

Основные виды разрешенного использования:

- 1) стадионы;
- 2) дворцы спорта;
- 3) спортзалы;
- 4) бассейны и водные стадионы;
- 5) открытые спортивные сооружения;
- 6) стадионы зимних видов спорта;
- 7) горнолыжные комплексы;
- 8) гребные каналы;
- 9) яхт-клубы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) парки, скверы;
- 2) гостиницы;
- 3) предприятия общественного питания;
- 4) стоянки открытые наземные;
- 5) паркинги подземные и наземные;
- 6) общественные туалеты;
- 7) инженерно-технические объекты (ТП, ГРП, котельные, насосные станции и др.).

Условно разрешенные виды использования:

- 1) временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- 2) пункты первой медицинской помощи;
- 3) опорные пункты охраны порядка.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Показатели	Параметры
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	отсутствует необходимость ограничения параметра
Отступы от границ земельных участков до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке

Минимальное расстояние между отдельными зданиями, сооружениями на участке учреждения	в соответствии с требованиями СНиП 2.08.02-89*
Площадь зелёных насаждений на участке	не менее 50% (не распространяется в случае реконструкции объектов в существующей застройке)
Количество этажей и высота зданий	отсутствует необходимость ограничения параметра
Плотность застройки земельного участка (коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки)	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке в соответствии с нормами

(в редакции, введенной в действие решением от 26.02.2015 № 13 (подпункт 2.3 пункта 1))

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.3))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

ОДС-6 – зона учебных комплексов

Основные виды разрешенного использования:

- 1) университеты, институты, средние специальные и средние технические учебные заведения;
- 2) исследовательские институты;
- 3) учебные, учебно-производственные корпуса;
- 4) административно-общественные центры (ректорат, библиотека, клубные помещения, технический центр, научный центр, пункты питания, здравпункт или поликлиника и т.д.);
- 5) хозяйственные, инженерно-технические объекты (мастерские, склады, гаражи, ТП, ГРП, котельные, насосные станции и др.).
- 6) общежития студентов;
- 7) общеобразовательные и специализированные школы;
- 8) учреждения дошкольного образования;
- 9) учреждения дополнительного образования.

(в редакции, введенной в действие решением от 23.10.2014 № 93 (подпункт 50.2 пункта 2))

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) парки, скверы;

Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа

(утв. решением Собрании депутатов города Снежинска от 14.07.2010 № 118, с изменениями решениями: 20.06.2013 № 55, 23.10.2014 № 93, 26.02.2015 № 13, 04.02.2016 № 5, 22.12.2016 № 141)

- 2) спортивные комплексы;
- 3) предприятия общественного питания;
- 4) гостиницы;
- 5) кинотеатры, дискотеки;
- 6) офисные здания;
- 7) стоянки открытые наземные (гостевые автостоянки);
- 8) детские дошкольные учреждения;
- 9) объекты торговли;
- 10) паркинги подземные и наземные.

Условно разрешенные виды использования

- 1) временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- 2) опорные пункты охраны порядка.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Показатели	Параметры
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	отсутствует необходимость ограничения параметра
Отступы от границ земельных участков до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке
Минимальное расстояние между отдельными зданиями, сооружениями Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью	в соответствии с требованиями СНиП 2.08.02-89* и пособиями по проектированию учебных комплексов
- скоростных магистральных улиц непрерывного движения	50 м;
- проезжей частью улиц и дорог местного значения	25 м;
Количество наземных этажей: для всех основных строений	до 9
Высота от уровня земли до верха кровли	не более 36 м
Площадь озеленения земельного участка	не менее 40% (не распространяется в случае реконструкции объектов в существующей застройке)
Плотность застройки земельного участка	отсутствует необходимость

(коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки)	установления параметра, определяется в индивидуальном порядке в соответствии с нормами
---	--

(в редакции, введенной в действие решением от 26.02.2015 № 13 (подпункт 2.3 пункта 1))

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.3))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

ОДС-9(Б) – зона муниципальных административных комплексов

Основные виды разрешенного использования:

- 1) административные здания муниципальных органов власти;
- 2) архивы;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) парки, скверы;
- 2) гостиницы;
- 3) предприятия общественного питания;
- 4) стоянки открытые наземные (гостевые автостоянки);
- 5) паркинги подземные и наземные;
- 6) суды;
- 7) офисные здания;
- 8) инженерно-технические объекты (ТП, ГРП, котельные, насосные станции и др.);
- 9) объекты культа.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) временные павильоны розничной торговли;
- 2) опорные пункты охраны порядка.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Показатели	Параметры
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	отсутствует необходимость ограничения параметра
Отступы от границ земельных участков до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в

	индивидуальном порядке
Минимальное расстояние между отдельными зданиями, сооружениями на участке комплекса	в соответствии с нормами
Площадь зеленых насаждений на участке	не менее 50%
Количество этажей и высота зданий	отсутствует необходимость ограничения параметра
Максимальный процент застройки	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке в соответствии с нормами

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.3))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

Статья 50-3. Градостроительные регламенты. Производственные зоны

Производственные зоны предназначены для застройки территории производственными предприятиями с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, и организации санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) от этих предприятий. Отнесение территории к определённому классу производится в соответствии с санитарной классификацией промышленных предприятий, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

II – производственные зоны

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- 1) промышленные и коммунально-складские предприятия, требующие большегрузного автомобильного или железнодорожного транспорта;
- 2) объекты складского назначения различного профиля;
- 3) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- 4) производственно-лабораторные корпуса;
- 5) офисы, административные службы;
- 6) гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- 7) гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

8) станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

9) исключен;

(в редакции, введенной в действие решением от 23.10.2014 № 93 (подпункт 51.1 пункта 2))

10) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

11) отделения, участковые пункты милиции;

12) объекты пожарной охраны;

13) автобусные парки;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

2) автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

1) проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;

2) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 кв. м;

3) автозаправочные станции;

4) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;

5) профессионально-технические учебные заведения для обучения лиц старше 18 лет по профилю предприятия;

6) поликлиники для обслуживания персонала, размещенного в зоне производственных и коммунальных объектов;

7) отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

8) предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

9) аптеки;

10) ветеринарные лечебницы с содержанием животных;

11) ветеринарные приемные пункты;

12) антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Показатели	Параметры
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	отсутствует необходимость ограничения

	параметра
Отступы от границ земельных участков до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке
Минимальное расстояние между отдельными зданиями, сооружениями на участке комплекса	в соответствии с нормами
Площадь зеленых насаждений на участке	не менее 20%
Количество этажей и высота зданий	отсутствует необходимость ограничения параметра
Максимальный процент застройки	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке в соответствии с нормами

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.4))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

Статья 50-4. Градостроительные регламенты. Зоны объектов инженерной инфраструктуры

Зоны объектов инженерной инфраструктуры предназначены для застройки предприятиями, зданиями и сооружениями, выполняющими функции инженерного обеспечения территорий.

И-1 – зона водообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования:

- 1) водозаборные сооружения;
- 2) станции водоподготовки;
- 3) станции подъёма;
- 4) водонапорные башни;
- 5) зоны санитарной охраны 1-го пояса;
- 6) магистральные водоподводящие трубопроводы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) административные, офисные здания;
- 2) предприятия общественного питания;

Условно разрешенные виды использования:

- 1) склады.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость ограничения параметров.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.5))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

И-1(1) – зона водообеспечивающих линий объектов инженерной инфраструктуры

Основной вид разрешенного использования:

- 1) магистральные водоподводящие трубопроводы с нормативными охранными зонами.

Вспомогательные виды разрешенного использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Условно разрешенные виды использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость ограничения параметров.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.5))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

И-2 – зона водоотводящих объектов инженерной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования:

- 1) сооружения для механической и биологической очистки с иловыми площадками для сброженных осадков, а также иловые площадки;

- 2) сооружения для механической и биологической очистки с термомеханической обработкой осадка в закрытых помещениях;
- 3) насосные станции и аварийно-регулирующие резервуары;
- 4) поля орошения и фильтрации;
- 5) биологические пруды.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) административные, офисные здания;
- 2) склады;
- 3) стоянки открытые наземные;
- 4) паркинги подземные и наземные.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) предприятия общественного питания.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость ограничения параметров.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.5))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

И-2(1) – зона водоотводящих линейных объектов инженерной инфраструктуры

Основной вид разрешенного использования:

- 1) магистральные водоотводящие трубопроводы.

Вспомогательные виды разрешенного использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Условно разрешенные виды использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость ограничения параметров.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.5))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

И-3 – зона электрообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования:

- 1) распределительные станции, подстанции и пункты;
- 2) электростанции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) административные, офисные здания;
- 2) стоянки открытые наземные (гостевые автостоянки).

Условно разрешенные виды использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость ограничения параметров.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.5))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

И-3(1) – зона электрообеспечивающих линейных объектов инженерной инфраструктуры

Основной вид разрешенного использования:

- 1) высоковольтные линии более 10 кВ с охранными зонами по обе стороны от крайних проводов в соответствии с ГОСТ 12.1.051-90 (СТ СЭВ 6862-89) «Электробезопасность. Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением свыше 1000 В».

Вспомогательные виды разрешенного использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Условно разрешенные виды использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость ограничения параметров.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

И-4 – зона газообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования:

- 1) газораспределительные пункты;
- 2) газораспределительные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) административные, офисные здания;
- 2) стоянки открытые наземные (гостевые автостоянки).

Условно разрешенные виды использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость ограничения параметров.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.5))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

И-4(1) – зона газообеспечивающих линейных объектов инженерной инфраструктуры

Основной вид разрешенного использования:

- 1) газопроводы высокого давления с нормативными охранными зонами.

Вспомогательные виды разрешенного использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Условно разрешенные виды использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость ограничения параметров.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

И-5 – зона теплообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования:

- 1) теплоэлектростанции;
- 2) котельные;
- 3) тепловые пункты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) административные, офисные здания;
- 2) стоянки открытые наземные.

Условно разрешенные виды использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость ограничения параметров.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.5))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

И-5(1) – зона теплообеспечивающих линейных объектов инженерной инфраструктуры

Основной вид разрешенного использования:

- 1) магистральные теплотрассы.

Вспомогательные виды разрешенного использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Условно разрешенные виды использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость ограничения параметров.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

И-6 – зона объектов связи (радио, телевидение)

Основной вид разрешенного использования:

- 1) инженерные сооружения: башни, мачты и др.

Вспомогательные виды разрешенного использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Условно разрешенные виды использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость ограничения параметров.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.5))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

Статья 50-5. Градостроительные регламенты. Зоны внешней транспортной инфраструктуры

Зоны внешней транспортной инфраструктуры предназначены для застройки предприятиями, зданиями и сооружениями, выполняющими функции внешнего транспортного обеспечения территорий.

Т.1-1 – зона объектов железнодорожного транспорта

Основные виды разрешенного использования:

- 1) пассажирские железнодорожные вокзалы и станции;
- 2) сортировочные станции;
- 3) железнодорожные депо;
- 4) железные дороги.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) административные, офисные здания;

- 2) ангары, склады;
- 3) объекты инженерной инфраструктуры;
- 4) гостиницы;
- 5) объекты обслуживания персонала;
- 6) общежития для персонала;
- 7) стоянки открытые наземные (гостевые автостоянки);
- 8) паркинги подземные и наземные.

Условно разрешенные виды использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость ограничения параметров.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.6))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

Т.1-2 – зона объектов автомобильного транспорта

Основные виды разрешенного использования:

- 1) автобусные вокзалы;
- 2) стоянки (парки) грузового междугородного автотранспорта;
- 3) отстойно-разворотные площадки автобусов.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) административные офисные здания;
- 2) ангары, склады;
- 3) объекты инженерной инфраструктуры;
- 4) гостиницы;
- 5) объекты обслуживания персонала;
- 6) стоянки открытые наземные (гостевые автостоянки).

Условно разрешенные виды использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость ограничения параметров.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.6))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

Т.1-2(1) – зона линейных объектов автомобильного транспорта (вне черты населенного пункта)

Основные виды разрешенного использования:

- 1) автомобильные дороги.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) кемпинги, гостиницы, мотели;
- 2) предприятия общественного питания;
- 3) автозаправочные станции, шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей;
- 4) стоянки автомобилей.

Условно разрешенные виды использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость ограничения параметров.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.6))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

Статья 50-6. Градостроительные регламенты. Коммунально-складские зоны

Коммунально-складские зоны предназначены для застройки территории предприятиями, складами, базами, объектами коммунального назначения с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, и организации санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) от этих объектов, сооружений, предприятий. Отнесение территории к определённому классу производится в соответствии с санитарной классификацией, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

КС – Коммунально-складская зона

Основные виды разрешенного использования:

1) транспортно-технические комплексы перегрузки и хранения пылящих грузов, перевозимых навалом с применением складских элеваторов и пневмотранспортных или других установок и хранилищ, исключаящих вынос пыли во внешнюю среду;

2) фабрики-химчистки;

3) фабрики-прачечные;

4) банно-прачечные комбинаты;

5) ветлечебницы;

6) открытые склады и площадки перегрузки увлажнённых минерально-строительных материалов (песок, гравий, щебень, камень и др.);

7) участки хранения и перегрузки прессованного жмыха, сена, соломы, табачно-махорочных изделий и т.п.);

8) склады и участки перегрузки пищевых продуктов (мясных, молочных, кондитерских), овощей, фруктов, напитков и т.п.;

9) участки хранения и налива пищевых грузов (вино, масло, соки);

10) бани;

11) пожарные депо;

12) подстанции скорой помощи;

13) прачечные производительностью до 500 кг белья в смену;

14) мини-химчистки, мини-прачечные производительностью не более 20 кг/час;

15) отдельно стоящие мастерские;

16) АТС;

17) голубятни;

18) торговые комплексы оптовой торговли, мелкооптовые рынки, продовольственные и промтоварные рынки;

19) древесно-кустарниковая растительность;

20) предприятия по обслуживанию легковых и грузовых автомобилей с количеством постов не более 10;

21) таксомоторные парки;

22) механизированные транспортные парки по очистке города;

23) автозаправочные станции для грузового и легкового автотранспорта;

24) мойки автомобилей;

25) автобусные парки до 300 машин;

26) исключен;

27) исключен;

28) исключен;

29) гаражи или открытые стоянки более 300 мест

30) автодромы;

31) автоматизированный автодром;

32) закрытая от движения транспортных средств и пешеходов площадка.

(в редакции, введенной в действие решением от 23.10.2014 № 93 (абз. 1-3 подпункта 52.1 пункта 2))

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) административные, офисные здания;

2) объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;

Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа

(утв. решением Соборания депутатов города Снежинска от 14.07.2010 № 118, с изменениями решениями: 20.06.2013 № 55, 23.10.2014 № 93, 26.02.2015 № 13, 04.02.2016 № 5, 22.12.2016 № 141)

(в редакции, введенной в действие решением от 04.02.2016 № 5 (подпункта 1.4 пункта 1))

- 3) объекты обслуживания персонала;
- 4) стоянки открытые наземные;
- 5) паркинги подземные и наземные;
- 6) автозаправочные станции;
- 7) общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) промышленные предприятия;
- 2) полигоны для отходов, шламо-, шлакоотвалов.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость ограничения параметров.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.7))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

КС 1 – зона гаражей в существующей застройке

Основные виды разрешенного использования:

- 1) гаражи или открытые стоянки не более 100 мест.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) объекты инженерной инфраструктуры;

Условно разрешенные виды использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость ограничения параметров.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.7))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

Статья 50-7. Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны

Сельскохозяйственные зоны предназначены для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

СХ-5 – зона размещения объектов сельскохозяйственного назначения, не требующих установления санитарно-защитной зоны, и дачного хозяйства

Основные виды разрешенного использования:

- 1) Выращивание овощных культур, садовых деревьев и кустарников без использования химических удобрений;
- 2) Теплицы, оранжереи;
- 3) Жилое строение (дача) при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с санитарным, водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Хозяйственные постройки (баня, теплицы, сараи, надворный туалет, навесы и тому подобное) при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды;
- 2) Индивидуальный резервуар для хранения воды;
- 3) Стоянки автомобилей не более чем на 2 машины на каждом участке.

Условно разрешенные виды использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов и технических регламентов, действующих в границах водоохранных зон и прибрежных полос.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.8))

№	Наименование параметра использования	Размер	Един. измерен.
1	Размеры земельного участка	600-10000	м ²
2	Количество этажей жилого строения (дача), включая мансарду (подвальный, цокольный этаж)	не более 3-х	этаж
3	Минимальное расстояние от дома, хозяйственных построек до красной линии улиц (или по красной линии в соответствии со сложившимися традициями)	5	м
4	Минимальное расстояние от жилого строения до границы соседнего участка	3	м

5	Минимальное расстояние от хозяйственных построек до соседнего участка.	1	м
7	Минимальное расстояние от окон жилого строения до стен соседнего дома (дачи) и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках при материалах стен:		
	Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	6	м
	Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	10	м
8	Минимальное расстояние до соседнего участка от - стволов высокорослых деревьев - стволов низкорослых деревьев - кустарника.	4 2 1	м
9	Минимальное расстояние от жилого строения (или дома) до - уборной; - бани; - компостной кучи (ямы).	12 8 8	м
10	Минимальная ширина участка по фронту улицы:	не менее 20	м
11	Плотность застройки земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов)	не более 30	%

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

СХ-6 – зона сельскохозяйственных угодий

Основной вид разрешенного использования:

1) территории полей, огородов, садов и плодпитомников, предназначенных для выращивания овощных и зерновых культур, садовых деревьев и кустарников.

Вспомогательные виды разрешенного использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Условно разрешенные виды использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость ограничения параметров.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.8))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

СХ-7 – зона ведения коллективного садоводства

Основной вид разрешенного использования:

1) садовые участки, предназначенные для выращивания овощных культур, садовых деревьев и кустарников и не подлежащие переводу в зоны жилой застройки усадебного типа.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) жилые дома садового типа;
- 2) хозяйственные постройки (гараж, баня, теплицы, сараи, надворный туалет, навесы и т.п.);
- 3) стоянки автомобилей не более чем на 1 машину на каждом участке;
- 4) детские площадки;
- 5) спортивные площадки;
- 6) площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) наземные стоянки автомобилей (гостевые стоянки).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость ограничения параметров.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.8))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

СХ-8 – зона ведения коллективного садоводства (территория потенциального строительства жилых домов усадебного типа)

Основной вид разрешенного использования:

1) садовые участки, предназначаемые для выращивания плодовоовощных культур, садовых деревьев и кустарников и возможные к переводу в зоны жилой

застройки усадебного типа.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) садовые дома;

(в редакции, введенной в действие решением от 23.10.2014 № 93 (абз. 1 подпункта 53.1 пункта 2))

2) хозяйственные постройки (баня, теплицы, сараи, надворный туалет, навесы и т.п.);

(в редакции, введенной в действие решением от 23.10.2014 № 93 (абз. 2 подпункта 53.1 пункта 2))

3) стоянки автомобилей не более чем 1 машину на каждом участке;

4) детские площадки;

5) спортивные площадки;

6) площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования:

1) наземные стоянки автомобилей (гостевые стоянки).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость ограничения параметров.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.8))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

СХ-9 – сельскохозяйственная зона IV класса (подсобные хозяйства и животноводческие товарищества)

Основной вид разрешенного использования:

1) предприятия и производственные комплексы сельхозназначения с СЗЗ 100м, включая:

- кролиководческие фермы;
- ветеринарные лечебницы;
- производственные теплицы и парники;
- склады для хранения минеральных удобрений и ядохимикатов до 50 тонн;
- склады сухих минеральных удобрений и химических средств защиты растений;
- цеха по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;
- гаражи и парки по ремонту технологическому обслуживанию и хранению автомобилей и сельскохозяйственной техники;
- подсобные хозяйства промышленных предприятий и животноводческие товарищества (свинарники, коровники, птичники, зверофермы) до 100 голов, склады горюче-смазочных материалов.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) административные, офисные здания;
- 2) объекты инженерной инфраструктуры;
- 3) объекты обслуживания персонала.

Условно разрешенные виды использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость ограничения параметров.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.8))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

Статья 50-8. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения

Рекреационные зоны предназначены для размещения объектов и сооружений рекреационного назначения.

Р-1 – зона городских лесов, лесопарков

Основные виды разрешенного использования:

- 1) открытые спортивные площадки;
- 2) площадки отдыха;
- 3) временные сооружения для обслуживания отдыхающих;
- 4) пешеходные, велосипедные дорожки и лыжные (лыжероллерные) трассы.

(в редакции, введенной в действие решением от 23.10.2014 № 93 (абз. 1 подпункта 54.1 пункта 2))

- 5) городские леса, лесопарки.

(в редакции, введенной в действие решением от 26.02.2015 № 13 (абз. 1 подпункта 2.4 пункта 1))

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) стоянки открытые наземные (гостевые автостоянки);
- 2) объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
- 3) объекты инженерной инфраструктуры;
- 4) площадки для мусоросборников;
- 5) общественные туалеты.

(в редакции, введенной в действие решением от 23.10.2014 № 93 (абз. 2 подпункта 54.1 пункта 2))

Условно разрешенные виды использования:

Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа

(утв. решением Собраний депутатов города Снежинска от 14.07.2010 № 118, с изменениями решениями: 20.06.2013 № 55, 23.10.2014 № 93, 26.02.2015 № 13, 04.02.2016 № 5, 22.12.2016 № 141)

- 1) тренировочные базы, лыжные базы;
- 2) туристические базы, кемпинги;
- 3) лечебно-оздоровительные центры;
- 4) площадки для выгула и дрессировки собак.

(в редакции, введенной в действие решением от 23.10.2014 № 93 (абз. 3 подпункта 54.1 пункта 2))

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость ограничения параметров.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.9))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

Р-2 – зона городских парков, скверов, бульваров, дендрариев, зеленых массивов

Основные виды разрешенного использования:

- 1) предприятия общественного питания;
- 2) фонтаны;
- 3) открытые эстрады;
- 4) танцплощадки;
- 5) исключен;

(в редакции, введенной в действие решением от 23.10.2014 № 93 (абз. 1 подпункта 54.2 пункта 2))

- 6) мемориальные сооружения;

7) городские парки, скверы, бульвары, дендрарии, зеленые массивы, садово-парковые комплексы;

(в редакции, введенной в действие решением от 26.02.2015 № 13 (абз. 2 подпункта 2.4 пункта 1))

- 8) пешеходные, велосипедные дорожки и лыжные (лыжероллерные) трассы;
- 9) детские площадки, площадки для отдыха;
- 10) аттракционы;
- 11) пункты проката игрового и спортивного инвентаря»;

(в редакции, введенной в действие решением от 23.10.2014 № 93 (абз. 2 подпункта 54.2 пункта 2))

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) стоянки открытые наземные (гостевые автостоянки);
- 2) киоски, временные некапитальные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- 3) объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
- 4) объекты инженерной инфраструктуры;
- 5) площадки для мусоросборников;
- 6) общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) спортивные сооружения;
- 2) зоопарки.

(в редакции, введенной в действие решением от 23.10.2014 № 93 (абз. 4 подпункта 54.1 пункта 2))

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметров, определяются в индивидуальном порядке в процессе согласования.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.9))

Зона	Баланс территории (%)			Максимальная высота зданий
	Зеленые насаждения	Дорожки, площадки	Здания, сооружения	
Парки полифункциональные	80	17	3	*
Парки специализированные	70	20	10	*
Скверы, бульвары	60	38	2	-

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

Р-3 – зона водных объектов

Основные виды разрешенного использования:

- 1) пирсы, эллинги;
- 2) водные аттракционы;
- 3) набережные, пляжи;
- 4) спасательные и лодочные станции;
- 5) водноспортивные тренировочные базы.

(в редакции, введенной в действие решением от 23.10.2014 № 93 (абз. 1 подпункта 54.3 пункта 2))

- 6) ручьи, реки, озера, болота и другие поверхностные водные объекты.

(в редакции, введенной в действие решением от 26.02.2015 № 13 (абз. 2 подпункта 2.4 пункта 1))

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) стоянки открытые наземные (гостевые автостоянки);
- 2) объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
- 3) объекты инженерной инфраструктуры;
- 4) площадки для мусоросборников;
- 5) общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость ограничения параметров.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.9))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

Р-4 – зона санаториев, баз отдыха, лагерей отдыха, пляжей

Основные виды разрешенного использования:

- 1) лечебные и жилые корпуса;
- 2) предприятия общественного питания;
- 3) курзалы, бассейны, спортзалы;
- 4) теннисные корты;
- 5) открытые спортплощадки;
- 6) пляжи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) склады, овощехранилища;
- 2) котельные, водозаборные и очистные сооружения;
- 3) стоянки открытые наземные.

Условно разрешенные виды использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость ограничения параметров.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.9))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

Статья 50-9. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

Зоны специального назначения предусмотрены для застройки и использования территории объектами специального назначения с зонами охраны, устанавливаемыми нормативными документами.

С(В) – зона специального назначения (ведомственная)

Основные виды разрешенного использования:

- 1) станции связи;
- 2) радиолокационные станции;
- 3) учебные центры и базы;
- 4) отдельно стоящие здания УВД, РОВД, ОГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские);
- 5) базы и учебные центры МЧС;
- 6) военные городки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) жилые дома и общежития ведомственные;
- 2) объекты инженерной инфраструктуры;
- 3) объекты торговли;
- 4) объекты культуры;
- 5) культовые объекты;
- 6) мемориальные объекты;
- 7) склады;
- 8) стоянки открытые наземные (гостевые автостоянки);
- 9) подземные и наземные паркинги;
- 10) скверы, бульвары.

Условно разрешенные виды использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость ограничения параметров.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.10))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

Статья 50-10. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения (особо охраняемые)

Зоны специального назначения (особо охраняемые) предусмотрены для застройки и использования территории особо охраняемыми объектами специального

назначения, предназначенными для погребения умерших и организации санитарно-защитных зон (СЗЗ) от этих объектов. Отнесение территории к определённому классу производится в соответствии с санитарной классификацией, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

С(0)-2 – зона специального назначения II класса (особо охраняемая)

Основной вид разрешенного использования:

1) кладбища смешанного и традиционного захоронения площадью от 20 до 40 га с СЗЗ 500 м.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) административные, офисные здания;
- 2) культовые объекты;
- 3) объекты инженерной инфраструктуры;
- 4) объекты обслуживания персонала.

Условно разрешенные виды использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость ограничения параметров.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.11))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

С(О-3) – зона специального назначения (особо охраняемые объекты местного значения)

Основной вид разрешенного использования:

- 1) памятники истории и культуры местного значения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) парки, скверы.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) наземные стоянки автомобилей (гостевые автостоянки).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость ограничения параметров.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.11))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

Статья 50-11. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения (утилизационные)

Зоны специального назначения (утилизационные) предусмотрены для застройки и использования территории предприятиями и сооружениями санитарно-технического назначения, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, и организации санитарно-защитных зон (СЗЗ) от этих предприятий и сооружений. Отнесение территории к определённому классу производится в соответствии с санитарной классификацией, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

С(У)-1 – зона специального назначения I класса (утилизационная)

Основной вид разрешенного использования:

1) предприятия и сооружения с СЗЗ 1000 м и более, включая усовершенствованные свалки для неутилизированных твёрдых промышленных отходов и отбросов.

Вспомогательный вид разрешенного использования:

- 1) административные, офисные здания;
- 2) объекты инженерной инфраструктуры;
- 3) объекты обслуживания персонала.

Условно разрешенные виды использования – отсутствует необходимость ограничения параметра.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость ограничения параметров.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.12))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Статья 50-12. Градостроительные регламенты. Зоны перспективного развития

Ж-6 – зона развития жилой застройки на подлежащих освоению территориях

Зона развития жилой застройки на подлежащих освоению территориях выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия органами местного самоуправления решений о застройке данной территории, в результате которого могут быть установлены градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов строительства.

Виды разрешенного использования (основные, вспомогательные, условно разрешенные) – отсутствует необходимость установления параметров.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметров.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.27.13))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

ПР – зона перспективного развития

Зона перспективного развития территории, предусмотренная генеральным планом города Снежинска, расположена за границами муниципального образования Снежинский городской округ.

Решения о застройке данной территории принимаются органами местного самоуправления после соответствующего изменения границ муниципального образования в установленном законодательством порядке.

(в редакции, введенной в действие решением от 04.02.2016 № 5 (подпункта 1.5 пункта 1))

Виды разрешенного использования (основные, вспомогательные, условно разрешенные) – отсутствует необходимость установления параметров.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметров.

Глава 15.1. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости на территории Снежинского городского округа (за границами населенных пунктов).

(глава в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.28.1))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

Статья 50.1. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования и предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования и предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства разработаны для территорий Снежинского городского округа, не входящих в границы населенных пунктов, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. Основой для разработки градостроительных регламентов являются предложения генерального плана Снежинского городского округа.

Для определения параметров правового использования на территории Снежинского городского округа устанавливаются территориальные зоны следующих видов: зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, иные зоны, производственные зоны, зоны внешней инженерно-транспортной инфраструктуры, зоны специального назначения.

К каждому виду территориальных зон в зависимости от характера территории добавляется арабская цифра, например:

СХ-1 – зона ведения коллективного садоводства и дачного хозяйства.

СХ-2 – зона сельскохозяйственного использования.

Части территории Снежинского городского округа, в отношении которых не установлены территориальные зоны и градостроительные регламенты (земли запаса) в данных ПЗЗ имеют обозначения «ГРНУ» (градостроительный регламент не установлен).

Развитие данных территорий и их дальнейшее использование определяются документами территориального планирования (генеральным планом).

Статья 50.2. Перечень зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Зоны сельскохозяйственного использования

СХ-1. Зона ведения коллективного садоводства и дачного хозяйства.

СХ-2. Зона сельскохозяйственного использования.

Зоны рекреационного назначения

Р-1. Зона массовой рекреации

Р-2. Зоны особо охраняемых природных территорий.

Р-3. Зона природного и восстанавливаемого ландшафта

Иные зоны

СЗ-1. Водоохранные зоны и прибрежно - защитные полосы.

СЗ-2. Санитарно-защитная зона предприятий IV класса вредности.

СЗ-3. Санитарно-защитная зона предприятий класса III вредности.

СЗ-5. Санитарно-защитная зона предприятий I класса вредности.

Производственные зоны

П-1. Лесохозяйственная территория, отнесенная к землям промышленности.

П-2. Зона, предназначенная для размещения промышленных предприятий и связанных с ними объектов, комплексов и т.д.

Зоны внешней инженерно-транспортной инфраструктуры

Т-1. Зона объектов транспортной инфраструктуры.

Т-2. Зона объектов инженерной инфраструктуры.

Зона специального назначения

Сп. Территории испытательных полигонов, учебных и научных баз, находящихся в распоряжении РФЯЦ ВНИИТФ.

Статья 50.2-1. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости. Зона сельскохозяйственного использования.

СХ-1. Зона ведения коллективного садоводства и дачного хозяйства

Основные виды разрешенного использования:

- 1) выращивание овощных культур, садовых деревьев и кустарников без использования пестицидов;
- 2) жилое строение (садовый дом) без права регистрации проживания в нем;
- 3) хозяйственные постройки (баня, теплицы, сараи, надворный туалет, навесы и тому подобное.);
- 4) индивидуальный резервуар для хранения воды;
- 5) стоянки автомобилей не более чем на 1 машину на каждом участке;
- 6) индивидуальная трудовая деятельность, связанная с садоводством и огородничеством, не требующая назначения санитарно-защитных зон.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) жилое дом (жилое строение) с правом регистрации проживания в нем;
- 2) гараж для хранения автомобиля;
- 3) объекты торговли, в том числе временные, связанные с обслуживанием членов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан;
- 4) пункты первичного медицинского и бытового обслуживания членов садоводческих огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан;
- 5) остановки общественного транспорта;
- 6) индивидуальная трудовая деятельность, связанная с садоводством и огородничеством, требующая назначения санитарно-защитных зон не более 50 м;
- 7) гостиницы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) детские площадки;
- 2) спортивные площадки;
- 3) временные (гостевые) стоянки индивидуального транспорта не более чем на 15 м/мест;
- 4) площадки для мусоросборников;
- 5) скважины для забора воды;
- 6) дома сторожей;
- 7) здания и сооружения для хранения средств пожаротушения;
- 8) противопожарные резервуары;
- 9) объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания территории садоводческих огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

№	Наименование параметра использования	Размер	Ед. измер
1	2	3	4
1	Размеры земельного участка	600-1000	м ²
2	Этажность жилого строения (садового дома), включая мансарду	не более 2-х	этаж
3	Минимальное расстояние от дома, хозяйственных построек до красной линии улиц (или по красной линии в соответствии со сложившимися традициями)	5	м
4	Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	3	м
5	Минимальное расстояние от хозяйственных построек до соседнего участка.	1	м
7	Минимальное расстояние от окон садового дома до стен		

	соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках при материалах стен		
	Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	6	м
	Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	10	м
8	Минимальное расстояние до соседнего участка от - стволов высокорослых деревьев - стволов низкорослых деревьев - кустарника.	4 2 1	м
9	Минимальное расстояние от жилого строения (или дома) до - уборной; - бани; - компостной кучи	12 8 8	м
10	Минимальная ширина участка по фронту улицы: - для участка 600 кв.м. - для участка 800- 1000 кв.м	20 25-30	м
11	Процентное соотношение территории для размещения объектов капитального строительства малого предпринимательства к территории участка	не более 20	%
12	Плотность застройки земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов)	не более 30	%

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

СХ-2. Зона сельскохозяйственного использования

Основные виды разрешенного использования:

- 1) выращивание сельскохозяйственных культур (пашни, огороды, питомники, тепличные хозяйства, оранжереи;
- 2) сенокосы;
- 3) пастбища;
- 4) залежи;
- 5) подсобные хозяйства сельскохозяйственного назначения.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) фермерские хозяйства;
- 2) предприятия и производственные комплексы сельскохозяйственного назначения с СЗЗ 300 м;
- 3) опытно-производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-

производственные подразделения научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений;

- 4) места для кемпингов, пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;
- 5) пляжи;
- 6) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- 7) некапитальные строения для кафе и закусочных;
- 8) отделения милиции;
- 9) водозаборы;
- 10) фермы крупного рогатого скота (всех специализаций);
- 11) фермы овцеводческие, коневодческие, птицеводческие;
- 12) кролиководческие фермы;
- 13) ветеринарные лечебницы;
- 14) цеха по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;
- 15) гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению автомобилей и сельскохозяйственной техники;
- 16) хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) многоквартирные жилые дома для семей, которые участвуют личным трудом в сельскохозяйственном производстве;
- 2) объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие сельскохозяйственное производство и жизнедеятельность населения;
- 3) материальные склады, обеспечивающие процесс сельскохозяйственного производства.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (отступы от границ земельных участков до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки) – отсутствует необходимость установления параметров, определяются в индивидуальном порядке в соответствии с нормами.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Статья 50.2-2. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости. Зоны рекреационного назначения

Р-1. Зона массовой рекреации

Основные виды разрешенного использования:

Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа

(утв. решением Собрания депутатов города Снежинска от 14.07.2010 № 118, с изменениями решениями: 20.06.2013 № 55, 23.10.2014 № 93, 26.02.2015 № 13, 04.02.2016 № 5, 22.12.2016 № 141)

1) курорты, базы отдыха и лагеря отдыха, учреждения спортивного типа:

- курортные гостиницы, пансионаты;
- туристические гостиницы;
- гостиница для автотуристов;
- мотели, кемпинги;
- туристические базы;
- туристические приюты;
- спортивно-оздоровительные базы выходного дня;
- детские и молодежные лагеря;
- плавдачи;
- дом охотника, дом рыбака;
- лесные хижины;

2) яхт-клубы;

3) предприятия общественного питания;

4) объекты, предназначенные для водных видов спорта;

5) водо- и грязелечебницы;

6) временные сооружения для обслуживания отдыхающих;

7) открытые спортивные площадки;

8) бассейны;

9) пляжи.

Условно разрешенные виды использования:

1) пункты оказания первой медицинской помощи;

2) участковые пункты милиции;

3) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

4) объекты пожарной охраны;

5) многоэтажные парковки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) общественные туалеты;

2) объекты инженерной инфраструктуры;

3) парковки у рекреационных объектов;

4) площадки для сбора мусора;

5) информационные стенды.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Наименование параметра использования	Размер	Ед. измер
1	2	3	4
1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков (относительно общего количества отдыхающих в границах зоны)	не более 20	чел/га

1.1	Максимальные отступы от границ земельного участка	отсутствует необходимость ограничения параметра, определяется в индивидуальном порядке в соответствии с нормами	
2	Этажность объектов капитального строительства рекреационного назначения, включая мансардный этаж	не более 3-х	этаж
3	Вместимость рекреационных объектов не более: - курортные гостиницы, пансионаты; - туристические гостиницы; - гостиница для автотуристов; - мотели, кемпинги; - туристические базы; - туристические приюты; - спортивно-оздоровительные базы выходного дня; - детские и молодёжные лагеря; - плавдачи; - дом охотника, дом рыбака; - лесные хижины;	200 50 50 30 50 25 100 200 25 15 15	место
4	Площадь торгового зала объекта торговли, не более	100	м ²
5	Вместимость объектов общественного питания, не более	100	место
6	Процентное соотношение застроенных территорий для размещения объектов капитального строительства всех видов к территории зоны	не более 15	%

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Р-2. Зоны особо охраняемых природных территорий

К зоне особо охраняемой территории в границах городского округа относится единственный памятник природы – озеро Иткуль и его охранный зона.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, особо охраняемых природных территорий, а их использование определяется уполномоченными органами исполнительной власти Челябинской области в соответствии с федеральными законами.

Допустимые виды использования каждого памятника природы устанавливаются в зависимости от его характера и состояния и указываются в паспорте памятника природы. Режимом особой охраны памятников природы для допустимых видов его использования могут быть предусмотрены сезонные и иные ограничения.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметров.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Р-3. Зона природного и восстанавливаемого ландшафта

Основные виды разрешенного использования:

- 1) лесные массивы;
- 2) лесопарки;
- 3) пляжи;
- 4) лыжные трассы, велосипедные и беговые дорожки и так далее.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) профилактории, санатории;
- 2) кафе, закусочные и другие учреждения общественного питания;
- 3) места для пикников;
- 4) санитарно-защитные зоны без размещения в них производственных объектов.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) общественные туалеты;
- 2) объекты инженерной инфраструктуры;
- 3) вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы);
- 4) объекты пожарной охраны;
- 5) площадки для мусоросборников;
- 6) открытые стоянки для временного хранения транспортных средств.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Наименование параметра использования	Размер	Ед. измер
1	2	3	4
1	Пляжи площадь	не менее 8	кв.м/пос етителя
2	Лесопарки, посетители	не более 10	чел/га
3	Лыжные трассы, велосипедные и беговые дорожки и так далее, коэффициент территорий с покрытием	не более 5	%
4	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	отсутствует необходимость	

(отступы от границ земельных участков до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки)	установления параметров
--	-------------------------

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Статья 50.2-3. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости. Иные зоны.

СЗ-1. Водоохранные зоны и прибрежно-защитные полосы

Основные виды разрешенного использования:

- 1) Хозяйственные и иные объекты при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) Хозяйственные и иные объекты, связанные с основными видами использования по согласованию с органами охраны окружающей среды.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Хозяйственные и иные объекты, связанные с обеспечениями основных и условно разрешенных видов использования.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

В соответствии с требованиями нормативно-правовых актов и технических регламентов, действующих в границах водоохранных зон и прибрежных полос.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

СЗ-2. Санитарно-защитная зона предприятий IV класса вредности (размер зоны 100 м)

Основные виды разрешенного использования:

- 1) озеленение санитарно-защитной зоны;
- 2) промышленные и коммунально-складские предприятия V класса вредности;
- 3) сооружения для хранения транспортных средств;
- 4) предприятия автосервиса.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) автозаправочные станции;
- 2) специализированные магазины оптовой, мелко оптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства;
- 3) площадки для временного складирования отходов, при условии обеспечения их вывоза;
- 4) пожарные депо;
- 5) бани;
- 6) объекты торговли и общественного питания;
- 7) мотели;
- 8) гаражи;
- 9) общественные здания административного назначения;
- 10) конструкторские бюро;
- 11) учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия;
- 12) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) объекты технического и инженерного обеспечения;
- 2) административные учреждения, офисы, конторы организаций различных форм собственности;
- 3) объекты пожарной охраны предприятий;
- 4) предприятия общественного питания (столовые, буфеты, кафе) для работников предприятий;
- 5) открытые стоянки кратковременного хранения автомобилей.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Наименование параметра использования	Размер	Ед. измер
1	Озеленение санитарно-защитной зоны, площадь	не менее 40	%
2	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке в соответствии с нормами	
3	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	отсутствует необходимость установления	

		параметра, определяется в индивидуальном порядке в соответствии с нормами
--	--	---

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

СЗ-3. Санитарно-защитная зона предприятий класса III вредности (размер зоны 300 м)

Основные виды разрешенного использования:

- 1) озеленение санитарно-защитной зоны;
- 2) промышленные, коммунальные предприятия, отдельные здания и сооружения IV-V класса вредности;
- 3) сооружения для хранения транспортных средств;
- 4) предприятия автосервиса.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) автозаправочные станции;
- 2) специализированные магазины оптовой, мелко - оптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства;
- 3) площадки для временного складирования отходов, при условии обеспечения их вывоза;
- 4) пожарные депо;
- 5) бани;
- 6) объекты торговли и общественного питания;
- 7) мотели;
- 8) гаражи;
- 9) общественные здания административного назначения;
- 10) конструкторские бюро;
- 11) учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия;
- 12) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) объекты технического и инженерного обеспечения;
- 2) административные учреждения, офисы, конторы организаций различных форм собственности;
- 3) объекты пожарной охраны предприятий;
- 4) предприятия общественного питания (столовые, буфеты, кафе) для работников предприятий;

5) открытые стоянки кратковременного хранения автомобилей.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Наименование параметра использования	Размер	Ед. измер
1	2	3	4
1	Озеленение санитарно-защитной зоны, площадь	не менее 60	%
2	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке в соответствии с нормами	
3	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке в соответствии с нормами	

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

СЗ-4. Санитарно-защитная зона предприятий II класса вредности (размер зоны 500 м)

Основные виды разрешенного использования:

- 1) озеленение санитарно-защитной зоны;
- 2) промышленные предприятия II класса вредности;
- 3) предприятия, отдельные здания и сооружения с производством меньшего класса вредности, относительно основного производства (III-V класса вредности);
- 4) сооружения для хранения транспортных средств.

Условно разрешенный вид использования:

- 1) площадки, сооружения для контролируемого организованного временного хранения отходов, при условии обеспечения их вывоза или утилизации;
- 2) автозаправочные станции;
- 3) специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства;

- 4) площадки для временного складирования отходов, при условии обеспечения их вывоза;
- 5) пожарные депо;
- 6) бани;
- 7) объекты торговли и общественного питания;
- 8) мотели;
- 9) гаражи;
- 10) общественные здания административного назначения;
- 11) конструкторские бюро;
- 12) учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия;
- 13) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) объекты технического и инженерного обеспечения;
- 2) административные учреждения, офисы, конторы организаций различных форм собственности;
- 3) объекты пожарной охраны предприятий;
- 4) предприятия общественного питания (столовые, буфеты, кафе) для работников предприятий;
- 5) открытые стоянки кратковременного хранения автомобилей.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Наименование параметра использования	Размер	Ед. измер
1	2	3	4
1	Озеленение санитарно-защитной зоны, площадь	не менее 70	%
2	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке в соответствии с нормами	
3	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке в соответствии с нормами	

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

СЗ-5. Санитарно-защитная зона предприятий I класса вредности (размер зоны 1000 м и более)

Основные виды разрешенного использования:

- 1) озеленение санитарно-защитной зоны;
- 2) предприятия, отдельные здания и сооружения с производством меньшего класса вредности, относительно основного производства (II-V класса вредности);
- 3) сооружения для хранения транспортных средств.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) площадки, сооружения для контролируемого организованного временного хранения отходов, при условии обеспечения их вывоза или утилизации;
- 2) автозаправочные станции;
- 3) специализированные магазины оптовой, мелко оптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства;
- 4) площадки для временного складирования отходов, при условии обеспечения их вывоза;
- 5) пожарные депо;
- 6) бани;
- 7) объекты торговли и общественного питания;
- 8) мотели;
- 9) гаражи;
- 10) общественные здания административного назначения;
- 11) конструкторские бюро;
- 12) учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия;
- 13) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) объекты технического и инженерного обеспечения;
- 2) административные учреждения, офисы, конторы организаций различных форм собственности;
- 3) объекты пожарной охраны предприятий;
- 4) предприятия общественного питания (столовые, буфеты, кафе) для работников предприятий;
- 5) открытые стоянки кратковременного хранения автомобилей.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции

объектов капитального строительства:

№	Наименование параметра использования	Размер	Ед. Измер
1	2	3	4
1	Озеленение санитарно-защитной зоны, площадь	не менее 80	%
2	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке в соответствии с нормами	
3	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке в соответствии с нормами	

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Статья 50.2-4. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости. Производственная зона

П-1. Лесохозяйственная территория, отнесенная к землям промышленности.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) выборочные рубки;
- 2) заготовка второстепенных лесных ресурсов (пней, коры, бересты, пихтовых, сосновых, еловых лап, новогодних елок и других);
- 3) побочное лесопользование (сенокошение, пастьба скота, размещение ульев и пасек, заготовка древесных соков, заготовка и сбор дикорастущих плодов, ягод, орехов, грибов, других пищевых лесных ресурсов, лекарственных растений и технического сырья, сбор мха, лесной подстилки и опавших листьев, камыша и другие виды побочного лесопользования, перечень которых утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в области лесного хозяйства);
- 4) пользование участками леса для научно-исследовательских целей;

- 5) пользование участками лесного фонда для культурно-оздоровительных, туристических и спортивных целей.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) Хозяйственные и иные объекты, связанные с основными видами использования по согласованию с лесничеством и органами охраны окружающей среды.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Хозяйственные и иные объекты, связанные с обеспечениями основных и условно разрешенных видов использования.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметров.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

II-2. Территория, предназначенная для размещения промышленных предприятий и связанных с ними объектов, комплексов и т.д.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) использование территории для размещения промышленных предприятий;
- 2) предприятия с размерами СЗЗ определенными на основании «Санитарных норм проектирования предприятий и участков атомной промышленности, СНП-77»;
- 3) предприятия и производства с СЗЗ от 50 до 1000 м;
- 4) другие предприятия.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) размещение сопутствующих предприятий, объектов, комплексов научных учреждений с их опытными производствами, коммунально-складских объектов, сооружений внешнего транспорта, путей внегородского и пригородного сообщений;
- 2) административные, офисные здания;
- 3) ведомственные научно-исследовательские институты и их производственные лаборатории;
- 4) предприятия общественного питания;
- 5) склады;
- 6) подземные и наземные паркинги.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) объекты инженерного обеспечения предприятий;

- 2) пожарные депо;
- 3) стоянки открытые наземные;
- 4) хозяйственные и иные объекты, связанные с обеспечением основных и условно разрешенных видов использования.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметров.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Статья 50.2-5. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости. Зона внешней инженерно-транспортной инфраструктуры

Т-1. Территория объектов транспортной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования:

- 1) пассажирские железнодорожные вокзалы и станции;
- 2) сортировочные станции;
- 3) железнодорожное депо;
- 4) железнодорожные магистрали;
- 5) автомобильные дороги.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) ангары, склады;
- 2) подземные и наземные паркинги;
- 3) кемпинги, гостиницы, мотели;
- 4) предприятия общественного питания;
- 5) автозаправочные станции, шиномонтаж.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) объекты инженерной инфраструктуры;
- 2) стоянки открытые наземные;
- 3) объекты обслуживания персонала;
- 4) общежития для персонала;
- 5) хозяйственные и иные объекты, связанные с обеспечениями основных и условно разрешенных видов использования.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления

параметров.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Т.2 Территория объектов инженерной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования:

- 1) Магистральные водоподводящие трубопроводы;
- 2) Высоковольтные линии;
- 3) Газопроводы высокого давления;
- 4) Магистральные теплотрассы.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) Административные, офисные здания;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Котельные;
- 2) Газораспределительные пункты;
- 3) Насосные станции и аварийно - регулирующие резервуары;
- 4) Стоянки открытые наземные.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметров.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Статья 50.2-6. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости. Зона специального назначения.

Сп. Территории испытательных полигонов, учебных и научных баз, находящихся в распоряжении РФЯЦ ВНИИТФ

Виды разрешенного использования (основные, вспомогательные, условно разрешенные) – отсутствует необходимость установления параметров.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметров.

На данных территориях и в пределах их СЗЗ не допускается:

- 1) Размещение жилых и общественных зданий, связанных с проживанием людей;
- 2) Организация мест отдыха;
- 3) Размещение промышленных и подсобных сооружений, не относящихся к институту;
- 4) Сбор ягод и грибов.

Режим использования данной территории устанавливает управление РФЯЦ – ВНИИТФ.

Глава 15.2. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости на территории поселка Ближний Береговой.

(глава в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.28.2))

Статья 50.3. Введение.

В соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, статья 1, Правовое зонирование – «деятельность органов местного самоуправления в области разработки и реализации правил застройки территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований».

Правовое зонирование «переводит» на правовой язык общие решения Генерального плана и тем самым обеспечивает его последовательную реализацию и внесение текущих изменений по установленным процедурам, устанавливает юридически фиксированные границы территориальных зон с перечнями видов разрешенного использования и строительного изменения недвижимости в этих зонах (градостроительный регламент); тем самым создается первый необходимый компонент для формирования земельных участков как объектов недвижимости.

Процесс формирования населенного пункта – это всегда поиск и реализация компромиссных решений, затрагивающих и частный и общественный интересы. Соответственно градостроительные регламенты учитывают принципы, основанные на частном праве (общедозволительные – разрешено все, кроме прямо запрещенного) и на публичном праве (разрешительный – запрещено все, кроме прямо разрешенного).

Правовое зонирование территорий населенного пункта – юридический инструмент регулирования отношений по использованию и обустройству недвижимости между властью, сообществом и отдельными гражданами, формирующий систему градостроительного партнерства с четко обозначенными правами и обязанностями.

Правовое зонирование и градостроительная документация связаны между собой двояко.

С одной стороны, Правовое зонирование является средством реализации планов развития населенного пункта, каковым и является Генеральный план.

С другой стороны, документы Правового зонирования закладывают основу для реализационных документов последующего уровня, вплоть до проектов

строительства отдельных объектов.

Принцип построения территориальных зон базируется на «Планировочной структуре населенного пункта», основном чертеже Генерального плана.

При установлении границ территориальных зон учтены проектные границы населенного пункта

Для каждой зоны предусмотрен набор конкретных регламентов, который распространяется на любые территории в пределах зоны одной категории. В зоне другой категории соответственно действует другой набор регламентов.

Проект «Регламенты градостроительного зонирования поселка Ближний Береговой»

содержит текстовую и графическую части.

Текст включает:

- виды и характеристики территориальных зон;
- регламенты (для всех видов зон):
- основные виды разрешенного «по праву» использования;
- условно разрешенный вид использования, требующие решения согласительной комиссии;
- вспомогательные виды разрешенного использования;
- предельные параметры разрешенного строительства на земельных участках.

Примечание: Важный вопрос юридического регламентирования использования недвижимости связан с отношением к уже имеющимся правам на земельные участки и недвижимость в тех случаях, когда существующее использование не соответствует регламентам для данной зоны. В этих случаях устанавливается, что подобный объект может существовать в этом качестве сколь угодно долго, но без каких-либо строительных изменений. Последние разрешается осуществлять в отношении объектов с неподтвержденным использованием только в направлении приведения их использования в соответствие с регламентом по данной зоне и при условии, что существование и использование объектов недвижимости неопасно для жизни и здоровья людей, для природной и культурно-исторической среды.

Графическая часть включает:

- Карту правового зонирования территории города, М 1 - 5 000;

Примечание:

Детализация правового зонирования применительно к конкретной специфике территориальных зон должна производиться в соответствующем картографическом масштабе при уже принятых и действующих правилах с последующим их дополнением и корректировкой (по внесению изменений в границы зон, видов разрешенного использования недвижимости, подразделению территорий на земельные участки как единиц недвижимости посредством разработки проектов межевания, проектов красных линий и т.д.).

Статья 50.4. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

	<i>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</i>
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа (1-3эт)
Ж-2	Зона застройки малоэтажными домами смешанного типа (по индивидуальным проектам)
Ж-3	Зона застройки многоквартирными жилыми домами (1-2 эт.)
Ж-4	Зона перспективной застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-5	Зона сохраняемой застройки малоэтажными домами в водоохранной зоне
Ж-6	Зона развития жилой застройки на подлежащих освоению территориях
Ж-7	Зона для ведения садоводства в жилой застройке
	<i>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</i>
ОД-1	Зона делового, административного, торгово-бытового, культурно-просветительского, общественного и коммерческого назначения.
ОД-2	Зона культовых учреждений, культурно-просветительского назначения
	<i>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ</i>
П-1	Зона размещения производственных объектов IV и V классов вредности
П-2	Зона коммунальная
	<i>ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</i>
И-1	Зона прохождения улиц.
И-2	Зона магистральных сетей инженерной инфраструктуры
	<i>ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ</i>
ПР-1	Зона леса, возможная для использования в целях рекреации
ПР-2	Зона озелененных территории, водоохраных зон
ПР-3	Зона открытых рекреационных объектов, входящих в структуру водно-зеленого каркаса поселка
ПР-4	Зона парков и скверов, садов, бульваров, находящихся в застройке
	<i>ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</i>
СХ-1	Зона коллективных садов

Статья 50.5-1. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов строительства. Жилые зоны.

Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа (1-3эт)

Основные виды разрешенного использования:

- 1) отдельно стоящие жилые дома усадебного типа на одну семью;

Условно разрешенные виды использования:

- 1) многоквартирные жилые дома;
- 2) дома для престарелых, дома ребенка, хосписы и др. объекты социального обеспечения;
- 3) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- 4) пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, прочие подобные объекты обслуживания;
- 5) мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованные изделия, изделия народных промыслов);
- 6) инженерно-технические объекты: котельные, ГРП, ТП и т.д.;
- 7) отдельно стоящие объекты обслуживания, общественного питания и торговли общей площадью до 500,0 м²;
- 8) блокированные жилые дома на несколько семей с придомовыми участками;
- 9) скверы, озелененные территории;
- 10) детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- 11) клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- 12) библиотеки;
- 13) спортплощадки;
- 14) аптечные пункты;
- 15) опорный пункт охраны порядка;
- 16) магазины товаров повседневного пользования с общей площадью объекта не более 100 м².

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства и в соответствии с санитарными и противопожарными нормами);
- 2) теплицы, оранжереи, парники;
- 3) встроенные в жилой дом или отдельно стоящие гаражи для личного транспорта,

- а также открытые автостоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 участок;
- 4) для блокированных жилых домов – встроенные или отдельно стоящие гаражи на каждую семью, а также открытые автостоянки, но не более чем на 1 транспортное средство на 1 земельный участок;
 - 5) надворные туалеты;
 - 6) резервуары для хранения воды;
 - 7) площадки для сбора мусора;
 - 8) выращивание сельскохозяйственных культур – цветов, овощей, фруктов;
 - 9) строения для содержания скота и птицы;
 - 10) хозяйственные постройки;
 - 11) бани (при условии канализования стоков)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Показатели	Параметры
Минимальная площадь участка (включая площадь застройки), м ² :	
- для жилых домов усадебного типа	500
- для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру)	250
Минимальное расстояние от фронтальной границы участка и основным строением, м: - в сохраняемой застройке - при реконструкции и новом строительстве	в соответствии со сложившейся линией застройки 5
Минимальное расстояние от границ землеуладения до строений, а также между строениями, м: - от границ соседнего участка до: - основного строения - постройки для содержания скота и птицы - других построек: бани, гаража, сарая и др. - окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке:	3 4 1 6 в соответствии со СНИП 2.07.01-89*, приложение 1 и СП 30-102-99
Максимальный процент застройки	отсутствует необходимость ограничения параметра

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

3. Коэффициент использования территории:

- для жилых домов усадебного типа не более 0,9
- для блокированных жилых домов не более 1,4

4. Высота строений:

для всех основных строений:

- количество надземных этажей – не более чем два с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с соблюдением норм освещенности соседнего участка:

- высота от уровня земли:

- до верха плоской кровли не более 9,6м
- до конька скатной кровли не более 13,6 м

для всех вспомогательных строений:

- высота от уровня земли:

- до верха плоской кровли не более 4м
- до конька скатной кровли не более 7 м

как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения

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

6. Требования к ограждению земельных участков:

- со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными
- характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Ж-2. Зона застройки малоэтажными домами смешанного типа (по индивидуальным проектам)

Основные виды разрешенного использования:

- 1) отдельно стоящие жилые дома смешанного использования с жильем на верхних этажах и с запрещением смешения видов пользования на одном и том же этаже;
- 2) отдельно стоящие жилые дома усадебного типа на одну семью;
- 3) отдельно стоящие жилые дома смешанного использования с помещениями для занятий бизнесом или торговлей на первом этаже;

Условно разрешенные виды использования:

- 1) многоквартирные жилые дома;

- 2) дома для престарелых, дома ребенка, хосписы и др. объекты социального обеспечения;
- 3) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- 4) инженерно-технические объекты: котельные, ГРП, ТП и т.д.;
- 5) пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, прочие подобные объекты обслуживания;
- 6) мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов);
- 7) скверы, озелененные территории;
- 8) надомные детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- 9) клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- 10) библиотеки;
- 11) спортплощадки;
- 12) аптечные пункты;
- 13) опорный пункт охраны порядка;
- 14) магазины товаров повседневного пользования с общей площадью объекта не более 100 м².

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства и в соответствии с санитарными и противопожарными нормами);
- 2) теплицы, оранжереи, парники;
- 3) встроенные в жилой дом или отдельно стоящие гаражи для личного транспорта, а также открытые автостоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 участок;
- 4) надворные туалеты;
- 5) резервуары для хранения воды;
- 6) площадки для сбора мусора;
- 7) выращивание сельскохозяйственных культур цветов, овощей, фруктов;
- 8) строения для содержания скота и птицы;
- 9) хозяйственные постройки;
- 10) бани (при условии канализования стоков);

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Показатели	Параметры
Минимальная площадь участка (включая площадь застройки), м ² :	
- для жилых домов усадебного типа	500
- для блокированных жилых домов (из расчета на одну	250

квартиру)	
Минимальное расстояние от фронтальной границы участка и основным строением, м: - в сохраняемой застройке - при реконструкции и новом строительстве	в соответствии со сложившейся линией застройки 5
Минимальное расстояние от границ землеуладения до строений, а также между строениями, м: - от границ соседнего участка до: - основного строения - постройки для содержания скота и птицы - других построек: бани, гаража, сарая и др. - окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке:	3 4 1 6 в соответствии со СНИП 2.07.01-89*, приложение 1 и СП 30-102-99
Максимальный процент застройки	отсутствует необходимость ограничения параметра

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

3. Коэффициент использования территории:

- для жилых домов усадебного типа не более 0,9
- для блокированных жилых домов не более 1,4

4. Высота строений:

для всех основных строений:

- количество надземных этажей – не более чем два с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с соблюдением норм освещенности соседнего участка:

- высота от уровня земли:
- до верха плоской кровли не более 9,6м
- до конька скатной кровли не более 13,6 м

для всех вспомогательных строений:

- высота от уровня земли:
- до верха плоской кровли не более 4м
- до конька скатной кровли не более 7 м

как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения

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

6. Требования к ограждению земельных участков:

- со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными
- характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Ж-3. Зона застройки многоквартирными жилыми домами (1-2 эт.)

Основные виды разрешенного использования:

- 1) многоквартирные жилые дома не выше 2-х этажей;
- 2) блокированные жилые дома на несколько семей с придомовыми участками;

Условно разрешенные виды использования:

- 1) многоквартирные жилые дома не выше 4-х этажей;
- 2) дома для престарелых, дома ребенка, хосписы и др. объекты социального обеспечения;
- 3) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- 4) пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, прочие подобные объекты обслуживания;
- 5) мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованные изделия, изделия народных промыслов);
- 6) инженерно-технические объекты: котельные, ГРП, ТП и т.д.;
- 7) отдельно стоящие жилые дома усадебного типа на одну семью;
- 8) выращивание сельскохозяйственных культур – цветов, овощей, фруктов;
- 9) строения для содержания скота и птицы;
- 10) хозяйственные постройки;
- 11) детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- 12) клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- 13) бани (при условии канализования стоков);
- 14) опорный пункт охраны порядка;
- 15) библиотеки;
- 16) аптеки;
- 17) магазины товаров повседневного пользования с общей площадью объекта не более 100 м².

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов

- добрососедства и в соответствии с санитарными и противопожарными нормами);
- 2) для отдельно стоящих и блокированных домов: сады, огороды, теплицы, оранжереи, парники и т.д.;
 - 3) встроенные в жилой дом или отдельно стоящие гаражи для личного транспорта, а также открытые автостоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 участок;
 - 4) для блокированных жилых домов – встроенные или отдельно стоящие гаражи на каждую семью, а также открытые автостоянки, но не более чем на 1 транспортное средство на 1 земельный участок;
 - 5) для многоквартирных жилых домов: встроенные или полузаглубленные гаражи, а также открытые стоянки но не более чем 1 место парковки на одну квартиру;
 - 6) надворные туалеты;
 - 7) резервуары для хранения воды;
 - 8) площадки для сбора мусора;
 - 9) парки, скверы, бульвары;
 - 10) спортплощадки.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Показатели	Параметры
Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома	19,3 м ² /чел
Отступы от границ земельных участков до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке
Минимальное расстояние от красных линий до жилых зданий: - в сохраняемой застройке - при реконструкции и новом строительстве: отступ жилых зданий от красных линий, м: - жилых улиц Примечание: По красной линии допускается размещение жилых зданий со встроенными в первом этаже или пристроенными помещениями общественного назначения	в соответствии со сложившейся линией застройки 3,0
Минимальные расстояния между жилыми зданиями: - расстояния между длинными сторонами жилых зданий высотой: 2-3 этажа 4 этажа - расстояние между длинными сторонами и торцами жилых зданий с окнами из жилых комнат. Примечание: Указанные расстояния могут быть	не менее 15м не менее 20м не менее 10м

сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно	
Коэффициент использования территории:	не более 0,94
Высота зданий: для всех основных строений количество надземных этажей-	не более чем 4 с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа

Примечания:

Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву», размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

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

Примечание: Требования, относящиеся к земельным участкам отдельно стоящих и блокированных домов, приведены в п. Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа (1-3эт)»

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Ж-4. Зона перспективной застройки индивидуальными жилыми домами

Основные виды разрешенного использования:

- 1) отдельно стоящие жилые дома усадебного типа на одну семью;

Условно разрешенные виды использования:

- 1) сооружения инженерной инфраструктуры;
- 2) блокированные жилые дома на несколько семей с придомовыми участками;
- 3) садовый дом сезонного, временного или круглогодичного пользования;
- 4) индивидуальная трудовая деятельность, связанная с садоводством и огородничеством, не требующая назначения санитарно-защитных зон;
- 5) содержание дачного хозяйства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;
- 2) сады, огороды;
- 3) содержание и строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы;
- 4) бани, сауны (при условии канализования стоков);
- 5) сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей: парники,

- теплицы, оранжереи и т.д.;
- 6) хозяйственные постройки;
 - 7) для односемейных обособленных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 участок.
 - 8) для блокированных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 транспортное средство на 1 земельный участок
 - 9) надворные туалеты;
 - 10) резервуары для хранения воды;
 - 11) площадки для сбора мусора;
 - 12) содержание мелкого скота и птицы.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Показатели	Параметры
Минимальная площадь участка (включая площадь застройки), м ² :	
- для жилых домов усадебного типа	500
- для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру)	250
Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м: - в сохраняемой застройке - при реконструкции и новом строительстве	в соответствии со сложившейся линией застройки 5
Минимальное расстояние от границ землеуладения до строений, а также между строениями, м: - от границ соседнего участка до: - основного строения - постройки для содержания скота и птицы - других построек: бани, гаража, сарая и др. - окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке:	3 4 1 6 в соответствии со СНИП 2.07.01-89*, приложение 1 и СП 30-102-99
Максимальный процент застройки	отсутствует необходимость ограничения параметра

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

3. Коэффициент использования территории:

- для жилых домов усадебного типа не более 0,9
- для блокированных жилых домов не более 1,4

4. Высота строений:

для всех основных строений:

- количество надземных этажей – не более чем два с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с соблюдением норм освещенности соседнего участка:

- высота от уровня земли:

- до верха плоской кровли не более 9,6м
- до конька скатной кровли не более 13,6 м

для всех вспомогательных строений:

- высота от уровня земли:

- до верха плоской кровли не более 4м
- до конька скатной кровли не более 7 м

как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения

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

6. Требования к ограждению земельных участков:

- со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными
- характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Ж-5. Зона сохраняемой застройки малоэтажными домами в водоохраной зоне

Основные виды разрешенного использования:

- 1) отдельно стоящие жилые дома усадебного типа на одну семью при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды;

Условно разрешенные виды использования:

- 1) хозяйственные и иные объекты, связанные с основными видами использования по согласованию с органами охраны окружающей среды.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) хозяйственные и иные объекты, связанные с обеспечениями основных и условно разрешенных видов использования по согласованию с органами охраны окружающей среды (при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды);
- 2) зеленые насаждения.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметров, определяются в индивидуальном порядке в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов и технических регламентов, действующих в границах водоохранных зон и прибрежных полос.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Ж-6 – зона развития жилой застройки на подлежащих освоению территориях

Зона развития жилой застройки на подлежащих освоению территориях выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия органами местного самоуправления решений о застройке данной территории.

Виды разрешенного использования (основные, вспомогательные, условно разрешенные) – отсутствует необходимость установления параметров.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметров, определяются в индивидуальном порядке в соответствии с нормами.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Ж-7 – зона для ведения садоводства в жилой застройке

Основные виды разрешенного использования:

- 1) ведение садоводства с правом возведения жилого строения (садовый дом).

Условно разрешенные виды использования:

- 1) индивидуальная трудовая деятельность, связанная с садоводством и огородничеством, требующая назначения санитарно-защитных зон не более 50 м.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) скважины для забора воды;
- 2) объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания территории садоводческих огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан;
- 3) хозяйственные постройки (баня, теплицы, сараи, надворный туалет, навесы и тому подобное.);
- 4) индивидуальный резервуар для хранения воды;
- 5) стоянки автомобилей не более, чем на 1 машину на каждом участке.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Наименование параметра использования	Размер	Ед. измер
1	Размеры земельного участка	200-1000	м ²
2	Этажность жилого строения (садового дома), включая мансарду	не более 2-х	этаж
3	Минимальное расстояние от дома, хозяйственных построек до красной линии улиц (или по красной линии в соответствии со сложившимися традициями)	3	м
4	Минимальное расстояние от жилого строения до границы земельного участка	3	м
5	Минимальное расстояние от хозяйственных построек до границы земельного участка.	1	м
6	Процентное соотношение территории для размещения объектов капитального строительства к территории участка	не более 20	%
7	Плотность застройки земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов)	не более 0,30	-

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Статья 50.5-2. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов строительства. Общественно-деловые зоны.

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

ОД-1. Зона делового, административного, торгово-бытового, культурно-просветительского, общественного и коммерческого назначения

Основные виды разрешенного использования:

- 3) парки, скверы, бульвары;
- 4) жилые квартиры в зданиях смешанного использования с жильем на верхних этажах и с запрещением смешения видов пользования на одном и том же этаже;
- 5) детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- 6) школы, средние школы;
- 7) клубы многофункциональные или целевого назначения;
- 8) библиотеки, архивы;
- 9) информационные центры, компьютерные центры;
- 10) музеи, выставочные залы, картинные галереи;
- 11) танцевальные залы, дискотеки;
- 12) культурные центры с музеями, библиотекой, салонами и т.д.;
- 13) аптеки;
- 14) кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины;
- 15) почтамт, телефон, телеграф, отделения связи;
- 16) отделения банков, иные финансовые организации;
- 17) магазины товаров первой необходимости;
- 18) торговые центры, демонстрационные залы;
- 19) магазины без ограничения профиля или ассортимента;
- 20) лавки сувениров, центры народных ремесел, кустарные мастерские;
- 21) рестораны, кафе, бары, закусочные;
- 22) мастерские бытового обслуживания, парикмахерские;
- 23) дом быта;
- 24) сфера услуг для граждан (нотариальные конторы, юридические консультации, туристические бюро и др.);
- 25) бани, сауны;
- 26) гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- 27) организации и учреждения управления, общественные организации;
- 28) офисы различных фирм, компаний, представительств;
- 29) научные, проектные и строительные организации, кроме биологических и промышленных лабораторий, являющихся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека;
- 30) печать, пресса;

- 31) рекламные агентства;
- 32) объекты культа;
- 33) спортивные комплексы.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) рынки крытые;
- 2) инженерно-технические объекты: КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв.м площади здания общественного назначения;
- 2) общественные туалеты площадью не более 60 кв.м;
- 3) площадки для сбора мусора;
- 4) информационные стенды;
- 5) малые архитектурные формы;
- 6) объекты инженерной инфраструктуры.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметров, определяются в индивидуальном порядке в соответствии с нормами.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

ОД-2. Зона культовых учреждений, культурно-просветительского назначения

Основные виды разрешенного использования:

- 1) объекты культа;
- 2) парки, скверы, бульвары;
- 3) объекты дошкольного воспитания;
- 4) школы;
- 5) культурные центры с музеями, библиотекой, архивами, салонами и т.д.;
- 6) магазины товаров первой необходимости;
- 7) художественные магазины-салоны, лавки сувениров, центры народных ремесел, кустарные мастерские;
- 8) организации и учреждения управления, общественные организации;
- 9) спортивные комплексы;
- 10) площадки для игр.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) инженерно-технические объекты: КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв.м площади здания общественного назначения;
- 2) общественные туалеты площадью не более 60 кв.м;
- 3) площадки для сбора мусора;
- 4) информационные стенды;
- 5) малые архитектурные формы.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметров, определяются в индивидуальном порядке в соответствии с нормами.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Статья 50.5-3. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов строительства. Производственные зоны.

П-1. Зона размещения производственных объектов IV и V классов (СЗЗ от 50 до 100 м)

Зона функционирования, модернизации и реконструкции, размещения предприятий, в основном, сельскохозяйственной, легкой и пищевой промышленности, для которых характерен низкий уровень шума и загрязнения.

В этой зоне возможно размещение и объектов сервисного обслуживания населения, коммунально-складских объектов.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) производственная (промышленная) деятельность, коммунальное инженерно-техническое обеспечение (размещение новых, эксплуатация существующих, реконструкция);
- 2) выращивание сельскохозяйственных культур, цветов;
- 3) содержание сельскохозяйственных животных.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) предприятия по производству продуктов животноводства;
- 2) объекты торговли и общественного питания;
- 3) инженерно-технические объекты - эл/подстанции, котельные, насосные, ГРП и т.д.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) многоквартирные жилые дома для семей, которые участвуют личным трудом в производстве;
- 2) озелененные территории;
- 3) административные организации, офисы, конторы;
- 4) научные, проектные и конструкторские организации;
- 5) спортивные площадки;
- 6) пункты первой медицинской помощи;
- 7) пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- 8) бани;
- 9) кафе, закусочные, столовые;
- 10) коммерческие и индивидуальные гаражи;
- 11) наземные и подземные стоянки кратковременного и долгосрочного хранения автомобилей;
- 12) площадки транзитного транспорта с местами хранения грузовиков, легковых автомобилей;
- 13) авторемонтные мастерские (предприятия);
- 14) автозаправочные станции;
- 15) площадки для мусоросборников.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (отступы от границ земельных участков до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки) – отсутствует необходимость установления параметров, определяются в индивидуальном порядке в соответствии с нормами.

Примечания:

1. Размещение новых объектов, предприятий при условии, что их нормативные санитарно-защитные зоны находятся в пределах границ санитарно-защитных зон производственных объектов.

2. Эксплуатация существующих объектов разрешается, кроме тех случаев, когда их СЗЗ (нормативные) частично или полностью находятся в жилой зоне. (В этих случаях: четкая программа модернизации (понижение класса объекта) с проведением постоянного экологического мониторинга).

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

П-2. Зона коммунальная (СЗЗ от 50 до 100 м)

Зона эксплуатации, модернизации и реконструкции размещения объектов коммунально-складского хозяйства (специализированных складов, торговых баз, учреждений коммунального и транспортного обслуживания), иных объектов торговой и коммерческой деятельности.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) коммунально-складская деятельность, коммунальное инженерно-техническое обеспечение (размещение новых, эксплуатация существующих, реконструкция);
- 2) открытые автостоянки.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) производственная (промышленная деятельность);
- 2) ветеринарные приемные пункты;
- 3) автозаправочные станции.

Примечание:

Размещение новых объектов, предприятий при условии, что их нормативные санитарно-защитные зоны находятся в пределах границ санитарно-защитных зон производственных объектов.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) озелененные территории;
- 2) офисы, конторы различных организаций, фирм, предприятий, компаний;
- 3) пункты первой медицинской помощи;
- 4) магазины товаров первой необходимости;
- 5) выставки товаров оптовой торговли;
- 6) рынки, комплексы оптовой, мелкооптовой торговли;
- 7) предприятия по упаковке и транспортной доставке товаров (V класс вредности);
- 8) мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;
- 9) индивидуальные и коммерческие гаражи, стоянки (в том числе открытые) краткосрочного и длительного хранения автомобилей;
- 10) таксопарки;
- 11) спортзалы;
- 12) станции скорой помощи;
- 13) ветеринарные пункты;
- 14) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- 15) общественные туалеты;
- 16) отделения милиции;
- 17) инженерные сооружения;
- 18) площадки для сбора мусора;
- 19) информационные стенды.

Примечание:

Размещение новых объектов, предприятий при условии, что их нормативные санитарно-защитные зоны находятся в пределах границ санитарно-защитных зон производственных объектов.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков

и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (отступы от границ земельных участков до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки) – отсутствует необходимость установления параметров, определяются в индивидуальном порядке в соответствии с нормами.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Статья 50.5-4. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов строительства. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.

И-1. Зона прохождения улиц

Основные виды разрешенного использования:

- 1) улицы и дороги для осуществления транспортной и пешеходной связей между жилыми территориями поселка с параметрами поперечного профиля в соответствии с их категорией и шириной в красных линиях:
 - поселковая дорога – 10 м;
 - главная улица – 20 - 25 м;
 - основная улица в жилой застройке – 18 м;
- 2) полосы зеленых насаждений вдоль магистральных дорог шириной не менее 3 м и 1,5 м соответственно.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) пешеходные зоны (с объектами благоустройства);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) объекты технического и инженерного оборудования;
- 2) открытые стоянки временного хранения автомобилей;
- 3) объекты инженерной инфраструктуры;
- 4) площадки для сбора мусора;
- 5) информационные стенды.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Показатели	Параметры
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	отсутствует необходимость ограничения параметров
Расстояние от края основной проезжей части до линии	

регулирования жилой застройки:	
- главных улиц	не менее 20 м
* при условии применения шумозащитных устройств	не менее 10 м
- улиц	не менее 10 м
Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	отсутствует необходимость установления параметров

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

И-2. Зона магистральных сетей инженерной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования:

- 1) магистральные водоподводящие трубопроводы;
- 2) воздушные высоковольтные линии с охранными зонами по обе стороны от крайних проводов:
 - ЛЭП до 35 кВ – 15м
 - ЛЭП 110 кВ – 20 м
- 3) газопроводы высокого давления;
- 4) магистральные теплотрассы.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) административные, офисные здания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) котельные;
- 2) газораспределительные пункты;
- 3) насосные станции и аварийно - регулирующие резервуары;
- 4) стоянки открытые наземные.

Примечание:

Использование земель, входящих в охрannую зону, в иных целях - по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся инженерные сети и сооружения

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметров, устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Статья 50.5-5. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов строительства. Природно-рекреационные зоны.

ПР-1. Зона леса, возможная для использования в целях рекреации предназначена для сохранения естественных природных ландшафтов.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) озелененные территории;
- 2) лесопарки, лугопарки;
- 3) парки, скверы, бульвары.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) регулируемая рубка леса;
- 2) место парковки легковых автомобилей на 5 га территории леса;
- 3) объекты обслуживания лесного хозяйства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) автодороги;
- 2) инженерные коммуникации и сооружения;
- 3) предприятия коммунально-складского назначения, транспортного обслуживания.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметров, устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Примечание: Размещение объектов допускается только на участках, не покрытых лесом.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

ПР-2. Зона озелененных территории, водоохранных зон и их прибрежных защитных полос

предназначена для уменьшения отрицательного влияния застройки на экологическое и санитарное состояние водных объектов.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) озелененные территории;
- 2) пляжи;

- 3) водно-спортивные станции.
- 4) спасательные станции.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) объекты водоснабжения;
- 2) объекты рекреации;
- 3) объекты рыбного хозяйства;
- 4) объекты гидротехнических сооружений.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) дорожно-тропиночная сеть;
- 2) малые архитектурные формы.

Примечание: Хозяйственные и иные объекты размещаются при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметров, определяются в индивидуальном порядке в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов и технических регламентов, действующих в границах водоохраных зон и прибрежных полос.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

ПР-3. Зона открытых рекреационных объектов, входящих в структуру водно-зеленого каркаса поселка

Основные виды разрешенного использования:

- 1) озелененные территории;
- 2) дорожно-тропиночная сеть;
- 3) пляжи;
- 4) водно-спортивные станции;
- 5) спасательные станции;
- 6) площадки отдыха и игр;
- 7) павильоны;
- 8) зрелищные сооружения;
- 9) аттракционы малые;
- 10) малые архитектурные формы;
- 11) общественные туалеты;

Условно разрешенные виды использования:

- 1) пункты первой медицинской помощи;
- 2) опорные пункты милиции;
- 3) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- 4) аттракционы крупные.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) административно-хозяйственные здания и сооружения;
- 2) место парковки легковых автомобилей на 1 га территории парка;
- 3) кафе, бары, закусочные;
- 4) инженерно-технические объекты;

Зона	Баланс территории (%)			Максимальная высота здания
	Зеленые насаждения	Дорожки, площадки	Здания, сооружения	
ПР-3	80	17	3	*1

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметров, определяются в индивидуальном порядке

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

ПР-4. Зона парков и скверов, садов, бульваров, находящихся в застройке

Основные виды разрешенного использования:

- 1) озелененные территории;
- 2) дорожно-тропиночная сеть;
- 3) площадки отдыха и игр;
- 4) павильоны;
- 5) зрелищные сооружения;
- 6) крупные спортивные сооружения и объекты рекреации;
- 7) аттракционы малые;
- 8) малые архитектурные формы;
- 9) общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) пункты первой медицинской помощи;
- 2) опорные пункты милиции;
- 3) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и

- обслуживания;
- 4) аттракционы крупные;
- 5) парковые здания и сооружения в соответствии со своей специализацией;
- 6) музейно-мемориальные комплексы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) административно-хозяйственные здания и сооружения;
- 2) место парковки легковых автомобилей на 1 га территории парка;
- 3) кафе, бары, закусочные;
- 4) инженерно-технические объекты.

Зона	Баланс территории (%)			Максимальная высота здания
	Зеленые насаждения	Дорожки, площадки	Здания, сооружения	
ПР-4	70	20	10	*1

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметров, определяются в индивидуальном порядке.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Статья 50.5-6. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов строительства. Зоны сельскохозяйственного использования.

СХ-1. Зона коллективных садов

Основные виды разрешенного использования:

- 2) выращивание овощных культур, садовых деревьев и кустарников без использования пестицидов;
- 3) жилое строение (садовый дом) без права регистрации проживания в нем;
- 4) хозяйственные постройки (баня, теплицы, сарай, надворный туалет, навесы и тому подобное.);
- 5) индивидуальный резервуар для хранения воды;
- 6) стоянки автомобилей не более, чем на 1 машину на каждом участке;
- 7) индивидуальная трудовая деятельность, связанная с садоводством и огородничеством, не требующая назначения санитарно-защитных зон.

Условно разрешенные виды использования:

- 2) жилое дом (жилое строение) с правом регистрации проживания в нем;
- 3) гараж для хранения автомобиля

- 4) объекты торговли, в том числе временные, связанные с обслуживанием членов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан;
- 5) пункты первичного медицинского и бытового обслуживания членов садоводческих огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан;
- 6) остановки общественного транспорта;
- 7) индивидуальная трудовая деятельность, связанная с садоводством и огородничеством, требующая назначения санитарно-защитных зон не более 50 м.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 6) детские площадки;
- 7) спортивные площадки;
- 8) временные (гостевые) стоянки индивидуального транспорта не более чем на 15м/мест;
- 9) площадки для мусоросборников;
- 10) скважины для забора воды;
- 11) дома сторожей;
- 12) здания и сооружения для хранения средств пожаротушения;
- 13) противопожарные резервуары;
- 14) объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания территории садоводческих огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Наименование параметра использования	Размер	Ед. измер
1	Размеры земельного участка	600-1000	м ²
2	Этажность жилого строения (садового дома), включая мансарду	не более 2-х	этаж
3	Минимальное расстояние от дома, хозяйственных построек до красной линии улиц (или по красной линии в соответствии со сложившимися традициями)	5	м
4	Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	3	м
5	Минимальное расстояние от хозяйственных построек до соседнего участка.	1	м
6	Минимальное расстояние от окон садового дома до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках при материалах стен		

	Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	6	м
	Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	10	м
7	Минимальное расстояние до соседнего участка от - стволов высокорослых деревьев - стволов низкорослых деревьев - кустарника.	4 2 1	м
8	Минимальное расстояние от жилого строения (или дома) до - уборной; - бани; - компостной кучи	12 8 8	м
9	Минимальная ширина участка по фронту улицы: - для участка 600 кв.м. - для участка 800- 1000 кв.м	20 25-30	м
10	Процентное соотношение территории для размещения объектов капитального строительства малого предпринимательства к территории участка	не более 20	%
11	Плотность застройки земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов)	не более 30	%

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

СХ-2. Зона сохраняемых, неперспективных садов в водоохранной зоне

Основные виды разрешенного использования:

- 1) выращивание сельскохозяйственных культур, цветов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды;
- 2) зеленые насаждения;
- 3) хозяйственные и иные объекты при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) хозяйственные и иные объекты, связанные с основными видами использования по согласованию с органами охраны окружающей среды.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) хозяйственные и иные объекты, связанные с обеспечениями основных и условно разрешенных видов использования.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметров, определяются в индивидуальном порядке в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов и технических регламентов, действующих в границах водоохранных зон и прибрежных полос.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Глава 15.3. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости на территории деревни Ключи.

(глава в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.28.3))

Статья 50.6. Введение.

В соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, статья 1, Правовое зонирование – «деятельность органов местного самоуправления в области разработки и реализации правил застройки территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований».

Правовое зонирование «переводит» на правовой язык общие решения Генерального плана и тем самым обеспечивает его последовательную реализацию и внесение текущих изменений по установленным процедурам, устанавливает юридически фиксированные границы территориальных зон с перечнями видов разрешенного использования и строительного изменения недвижимости в этих зонах (градостроительный регламент); тем самым создается первый необходимый компонент для формирования земельных участков как объектов недвижимости.

Процесс формирования населенного пункта – это всегда поиск и реализация компромиссных решений, затрагивающих и частный и общественный интересы. Соответственно градостроительные регламенты учитывают принципы, основанные на частном праве (общедозволительные – разрешено все, кроме прямо запрещенного) и на публичном праве (разрешительный – запрещено все, кроме прямо разрешенного).

Правовое зонирование территорий населенного пункта – юридический инструмент регулирования отношений по использованию и обустройству недвижимости между властью, сообществом и отдельными гражданами, формирующий систему градостроительного партнерства с четко обозначенными правами и обязанностями.

Правовое зонирование и градостроительная документация связаны между собой двояко.

С одной стороны, Правовое зонирование является средством реализации планов развития населенного пункта, каковым и является Генеральный план.

С другой стороны, документы Правового зонирования закладывают основу для реализационных документов последующего уровня, вплоть до проектов

строительства отдельных объектов.

Принцип построения территориальных зон базируется на «Планировочной структуре населенного пункта», основном чертеже Генерального плана.

При установлении границ территориальных зон учтены проектные границы населенного пункта

Для каждой зоны предусмотрен набор конкретных регламентов, который распространяется на любые территории в пределах зоны одной категории. В зоне другой категории соответственно действует другой набор регламентов.

Проект «Регламенты градостроительного зонирования поселка Ближний Береговой»

содержит текстовую и графическую части.

Текст включает:

- виды и характеристику территориальных зон;
- регламенты (для всех видов зон):
- основные виды разрешенного «по праву» использования;
- условно разрешенный вид использования, требующие решения согласительной комиссии;
- вспомогательные виды разрешенного использования;
- предельные параметры разрешенного строительства на земельных участках.

Примечание:

Важный вопрос юридического регламентирования использования недвижимости связан с отношением к уже имеющимся правам на земельные участки и недвижимость в тех случаях, когда существующее использование не соответствует регламентам для данной зоны. В этих случаях устанавливается, что подобный объект может существовать в этом качестве сколь угодно долго, но без каких-либо строительных изменений. Последние разрешается осуществлять в отношении объектов с неподтвержденным использованием только в направлении приведения их использования в соответствие с регламентом по данной зоне и при условии, что существование и использование объектов недвижимости неопасно для жизни и здоровья людей, для природной и культурно-исторической среды.

Графическая часть включает:

- Карту правового зонирования территории города, М 1 - 5 000;

Примечание:

Детализация правового зонирования применительно к конкретной специфике территориальных зон должна производиться в соответствующем картографическом масштабе при уже принятых и действующих правилах с последующим их дополнением и корректировкой (по внесению изменений в границы зон, видов разрешенного использования недвижимости, подразделению территорий на земельные участки как единиц недвижимости посредством разработки проектов межевания, проектов красных линий и т.д.).

Статья 50.7. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

	<i>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</i>
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа (1-3 эт.)
Ж-2	Зона застройки малоэтажными домами повышенной комфортности (по индивидуальным проектам)
Ж-3	Зона застройки индивидуальными жилыми домами (1-2 эт.)
Ж-4	Зона сохраняемой застройки малоэтажными домами в водоохраной зоне
	<i>ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</i>
ОД-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
ОД-2	Зона делового, общественного и коммерческого назначения в водоохраной зоне
	<i>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ</i>
П-1	Зона коммунальная
	<i>ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</i>
И-1	Зона объектов инженерно-транспортной инфраструктуры.
	<i>ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ</i>
ПР-1	Зона леса, возможная для использования в целях рекреации
ПР-2	Зона озелененных территорий, водоохраных зон
ПР-3	Зоны открытых рекреационных объектов, входящих в структуру водно-зеленого каркаса деревни
ПР-4	Зона особо охраняемых природных территорий
ПР-5	Зона рек, водоемов, пойм ручьем, днища логов

Статья 50.8-1. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов строительства. Жилые зоны.

Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа (1-3 эт.)

Основные виды разрешенного использования:

- 1) отдельно стоящие жилые дома усадебного типа на одну семью.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) многоквартирные жилые дома;
- 2) дома для престарелых, дома ребенка, хосписы и др. объекты социального обеспечения;
- 3) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- 4) пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, прочие подобные объекты обслуживания;
- 5) мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, изделия народных промыслов);
- 6) инженерно-технические объекты: котельные, ГРП, ТП и т.д.;
- 7) детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- 8) клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- 9) библиотеки;
- 10) спортплощадки;
- 11) аптечные пункты;
- 12) опорный пункт охраны порядка;
- 13) магазины товаров повседневного пользования с общей площадью объекта не более 100 м².

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства и в соответствии с санитарными и противопожарными нормами);
- 2) теплицы, оранжереи, парники;
- 3) встроенные в жилой дом или отдельно стоящие гаражи для личного транспорта, а также открытые автостоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 участок;
- 4) надворные туалеты;
- 5) резервуары для хранения воды;
- 6) площадки для сбора мусора, надворные туалеты;
- 7) выращивание сельскохозяйственных культур – цветов, овощей, фруктов;
- 8) строения для содержания скота и птицы;
- 9) хозяйственные постройки;
- 10) скверы, озелененные территории;
- 11) бани (при условии канализования стоков).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Показатели	Параметры
Минимальная площадь участка (включая площадь застройки), м ² :	

- для жилых домов усадебного типа	500
- для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру)	250
Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м: - в сохраняемой застройке - при реконструкции и новом строительстве	в соответствии со сложившейся линией застройки 5
Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м: - от границ соседнего участка до: - основного строения - постройки для содержания скота и птицы - других построек: бани, гаража, сарая и др. - окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке:	3 4 1 6 в соответствии СП 42.13330.2011 и СП 30-102-99

Примечания:

- Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
- Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
- Коэффициент использования территории:

- для жилых домов усадебного типа	не более 0,9
- для блокированных жилых домов	не более 1,4
- Высота строений:

для всех основных строений:	
- количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с соблюдением норм освещенности соседнего участка:	
- высота от уровня земли:	
- до верха плоской кровли	не более 9,6м
- до конька скатной кровли	не более 13,6 м
для всех вспомогательных строений:	
- высота от уровня земли:	
- до верха плоской кровли	не более 4м
- до конька скатной кровли	не более 7 м
как исключение: шпиль, флагштоки – без ограничения	
- Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
- Требования к ограждению земельных участков:

- со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными
- характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Ж-2. Зона застройки малоэтажными домами повышенной комфортности (по индивидуальным проектам)

Основные виды разрешенного использования:

- 1) отдельно стоящие жилые дома (до 400 кв.м общей площади).

Условно разрешенные виды использования:

- 1) магазины товаров повседневного пользования с общей площадью объекта не более 100 м²;
- 2) инженерно-технические объекты: котельные, ГРП, ТП и т.д.;
- 3) скверы, озелененные территории;
- 4) надомные детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- 5) клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- 6) библиотеки;
- 7) спортплощадки;
- 8) аптечные пункты;
- 9) опорный пункт охраны порядка.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства и в соответствии с санитарными и противопожарными нормами);
- 2) встроенные в жилой дом или отдельно стоящие гаражи для личного транспорта, а также открытые автостоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 участок;
- 3) резервуары для хранения воды;
- 4) площадки для сбора мусора;
- 5) бани (при условии канализования стоков).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Показатели	Параметры
Минимальная площадь участка (включая площадь застройки), м ² :	
- для жилых домов усадебного типа	500

Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м: - новое строительство	5
Минимальное расстояние от границ землеуладения до строений, а также между строениями, м: - от границ соседнего участка до: - основного строения - других построек: бани, гаража, сарая и др. - окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке:	3 4 1 6 в соответствии со СНиП 2.07.01-89*, приложение 1 и СП 30-102-99

Примечания:

- Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
- Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
- Коэффициент использования территории:
 - для жилых домов усадебного типа не более 0,9
 - для блокированных жилых домов не более 1,4
- Высота строений:
 - для всех основных строений:
 - количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с соблюдением норм освещенности соседнего участка:
 - высота от уровня земли:
 - до верха плоской кровли не более 9,6м
 - до конька скатной кровли не более 13,6 м
 - для всех вспомогательных строений:
 - высота от уровня земли:
 - до верха плоской кровли не более 4м
 - до конька скатной кровли не более 7 м
 - как исключение: шпиль, флагштоки – без ограничения
 - Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
 - Требования к ограждению земельных участков:
 - со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными
 - характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального

строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (1-2 эт.)

Основные виды разрешенного использования:

- 1) отдельно стоящие жилые дома усадебного типа на одну семью

Условно разрешенные виды использования:

- 1) многоквартирные жилые дома;
- 2) дома для престарелых, дома ребенка, хосписы и др. объекты социального обеспечения;
- 3) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- 4) пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, прочие подобные объекты обслуживания;
- 5) мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, изделия народных промыслов);
- 6) магазины товаров повседневного пользования с общей площадью объекта не более 100 м²;
- 7) инженерно-технические объекты: котельные, ГРП, ТП и т.д.;
- 8) детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- 9) клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- 10) библиотеки;
- 11) спортплощадки;
- 12) аптечные пункты;
- 13) опорный пункт охраны порядка.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства и в соответствии с санитарными и противопожарными нормами);
- 2) теплицы, оранжереи, парники;
- 3) встроенные в жилой дом или отдельно стоящие гаражи для личного транспорта, а также открытые автостоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 участок;
- 4) надворные туалеты;
- 5) резервуары для хранения воды;
- 6) площадки для сбора мусора;
- 7) выращивание сельскохозяйственных культур – цветов, овощей, фруктов;
- 8) строения для содержания скота и птицы;
- 9) хозяйственные постройки;
- 10) скверы, озелененные территории;
- 11) бани (при условии канализования стоков).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Показатели	Параметры
Минимальная площадь участка (включая площадь застройки), м ² :	
- для жилых домов усадебного типа	500
- для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру)	250
Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м: - в сохраняемой застройке - при реконструкции и новом строительстве	в соответствии со сложившейся линией застройки 5
Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м: - от границ соседнего участка до: - основного строения - постройки для содержания скота и птицы - других построек: бани, гаража, сарая и др. - окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке:	3 4 1 6 в соответствии со СНиП 2.07.01-89*, приложение 1 и СП 30-102-99

Примечания:

- Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
- Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
- Коэффициент использования территории:

- для жилых домов усадебного типа	не более 0,9
- для блокированных жилых домов	не более 1,4
- Высота строений:

для всех основных строений:	
- количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с соблюдением норм освещенности соседнего участка:	
- высота от уровня земли:	
- до верха плоской кровли	не более 9,6м
- до конька скатной кровли	не более 13,6 м
для всех вспомогательных строений:	

- высота от уровня земли:

- до верха плоской кровли

не более 4м

- до конька скатной кровли

не более 7 м

как исключение: шпилы, флагштоки – без ограничения

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

6. Требования к ограждению земельных участков:

- со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Ж-4. Зона сохраняемой застройки малоэтажными домами в водоохраной зоне

Основные виды разрешенного использования:

- 1) отдельно стоящие жилые дома усадебного типа на одну семью при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) хозяйственные и иные объекты, связанные с основными видами использования по согласованию с органами охраны окружающей среды.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) хозяйственные и иные объекты, связанные с обеспечениями основных и условно разрешенных видов использования по согласованию с органами охраны окружающей среды;
- 2) зеленые насаждения;
- 3) хозяйственные и иные объекты при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметров, определяются в индивидуальном порядке в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов и технических регламентов, действующих в границах водоохранных зон и прибрежных полос.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Статья 50.8-2. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов строительства. Общественно-деловые зоны.

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

ОД-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения

Основные виды разрешенного использования:

- 1) парки, скверы, бульвары;
- 2) жилые квартиры в зданиях смешанного использования с жильем на верхних этажах и с запрещением смешения видов пользования на одном и том же этаже
- 3) детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- 4) школы, средние школы;
- 5) клубы многофункциональные или целевого назначения;
- 6) библиотеки, архивы;
- 7) информационные центры, компьютерные центры;
- 8) музеи, выставочные залы, картинные галереи;
- 9) танцевальные залы, дискотеки;
- 10) культурные центры с музеями, библиотекой, салонами и т.д.;
- 11) аптеки;
- 12) кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины;
- 13) почтамт, телефон, телеграф, отделения связи;
- 14) отделения банков, иные финансовые организации;
- 15) магазины товаров первой необходимости;
- 16) торговые центры, демонстрационные залы;
- 17) магазины без ограничения профиля или ассортимента;
- 18) лавки сувениров, центры народных ремесел, кустарные мастерские;
- 19) кафе, бары, закусочные;
- 20) мастерские бытового обслуживания, парикмахерские;
- 21) дом быта;
- 22) сфера услуг для граждан (нотариальные конторы, юридические консультации, туристические бюро);
- 23) бани, сауны;
- 24) гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- 25) организации и учреждения управления, общественные организации;

- 26) офисы различных фирм, компаний, представительств;
- 27) научные, проектные и строительные организации, кроме биологических и промышленных лабораторий, являющихся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека;
- 28) печать, пресса;
- 29) рекламные агентства;
- 30) объекты культа;
- 31) спортивные комплексы;

Условно разрешенные виды использования:

- 1) рынки крытые;
- 2) инженерно-технические объекты: КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв.м площади здания общественного назначения;
- 2) общественные туалеты площадью не более 60 кв.м;
- 3) площадки для сбора мусора;
- 4) информационные стенды;
- 5) малые архитектурные формы;
- 6) объекты инженерной инфраструктуры.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметров, определяются в индивидуальном порядке рабочим проектированием после оценки 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 в порядке установленной действующим законодательством.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

ОД-2. Зона делового, общественного и коммерческого назначения в водоохраной зоне

Основные виды разрешенного использования:

- 1) объекты культа;
- 2) парки, скверы, бульвары;
- 3) объекты дошкольного воспитания;

- 4) школы;
- 5) культурные центры с музеями, библиотекой, архивами, салонами и т.д.;
- 6) лавки сувениров, центры народных ремесел.

Примечание:

При условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) инженерно-технические объекты: КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) информационные стенды;
- 2) малые архитектурные формы;
- 3) площадки для игр.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметров, определяются в индивидуальном порядке в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов и технических регламентов, действующих в границах водоохранных зон и прибрежных полос.

При условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Статья 50.8-3. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов строительства. Производственные зоны.

П-1. Зона коммунальная (СЗЗ от 50 до 100 м)

Зона эксплуатации, модернизации и реконструкции размещения объектов коммунально-складского хозяйства (специализированных складов, торговых баз, учреждений коммунального и транспортного обслуживания), иных объектов торговой и коммерческой деятельности.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) коммунально-складская деятельность, коммунальное инженерно-техническое обеспечение (размещение новых, эксплуатация существующих, реконструкция).

Условно разрешенные виды использования:

- 1) производственная (промышленная деятельность);
- 2) ветеринарные приемные пункты;
- 3) автозаправочные станции.

Примечание:

Размещение новых объектов, предприятий при условии, что их нормативные санитарно-защитные зоны находятся в пределах границ санитарно-защитных зон производственных объектов.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) озелененные территории;
- 2) мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;
- 3) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- 4) общественные туалеты;
- 5) инженерные сооружения;
- 6) площадки для сбора мусора;
- 7) информационные стенды;
- 8) открытые автостоянки.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметров, устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Размещение новых объектов, предприятий при условии, что их нормативные санитарно-защитные зоны находятся в пределах границ зоны.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Статья 50.8-4. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов строительства. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.

И-1. Зона объектов инженерно-транспортной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) улицы и дороги для осуществления транспортной и пешеходной связей между жилыми территориями поселка с параметрами поперечного профиля в соответствии с их категорией и шириной в красных линиях:
 - поселковая дорога – 10 м,
 - главная улица – 20 - 25 м,
 - основная улица в жилой застройке – 18 м;
- 2) полосы зеленых насаждений вдоль магистральных дорог шириной не менее – 3 м и 1,5 м соответственно;
- 3) воздушные высоковольтные линии с охранными зонами по обе стороны от крайних проводов:
 - ЛЭП до 35 кВ – 15м,
 - ЛЭП 110 кВ – 20 м;
- 4) газопроводы высокого давления;
- 5) объекты технического и инженерного оборудования;
- 6) объекты инженерной инфраструктуры.

Условно разрешенные виды использования: – отсутствует необходимость установления параметра.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) площадки для сбора мусора;
- 2) информационные стенды;
- 3) насосные станции и аварийно - регулирующие резервуары;
- 4) открытые стоянки временного хранения автомобилей;
- 5) пешеходные зоны (с объектами благоустройства).

Примечание:

Использование земель, входящих в охрannую зону, в иных целях - по согласованию с предприятием, в ведении которых находятся инженерные сети и сооружения

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметра, устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Показатели	Параметры
Расстояние от края основной проезжей части до линии регулирования жилой застройки:	
- главных улиц	не менее 20 м
* при условии применения шумозащитных устройств	не менее 10 м

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Статья 50.8-5. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов строительства. Природно-рекреационные зоны.

ПР-1. Зона леса, возможная для использования в целях рекреации предназначена для сохранения естественных природных ландшафтов

Основные виды разрешенного использования:

- 1) озелененные территории;
- 2) лесопарки, лугопарки;
- 3) парки, скверы, бульвары.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) регулируемая рубка леса;
- 2) место парковки легковых автомобилей на 5 га территории леса;
- 3) объекты обслуживания лесного хозяйства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) автодороги;
- 2) инженерные коммуникации и сооружения;
- 3) предприятия коммунально-складского назначения, транспортного обслуживания.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметра, устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Примечание: Размещение объектов допускается только на участках, не покрытых лесом.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

ПР-2. Зона озелененных территорий, водоохраных зон и их прибрежных защитных полос

предназначена для уменьшения отрицательного влияния застройки на экологическое и санитарное состояние водных объектов.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) озелененные территории;
- 2) пляжи;
- 3) водноспортивные станции;

4) спасательные станции.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) объекты водоснабжения;
- 2) объекты рекреации;
- 3) объекты рыбного хозяйства;
- 4) объекты гидротехнических сооружений.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) дорожно-тропиночная сеть;
- 2) малые архитектурные формы.

Примечание: Хозяйственные и иные объекты размещаются при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов и технических регламентов, действующих в границах водоохранных зон и прибрежных полос.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

ПР-3. Зона открытых рекреационных объектов, входящих в структуру водно-зеленого каркаса поселка

Основные виды разрешенного использования:

- 1) озелененные территории;
- 2) дорожно-тропиночная сеть;
- 3) пляжи;
- 4) водноспортивные станции;
- 5) спасательные станции;
- 6) зрелищные сооружения;
- 7) аттракционы малые;

Условно разрешенные виды использования:

- 1) пункты первой медицинской помощи;
- 2) опорные пункты милиции;
- 3) аттракционы крупные.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) административно-хозяйственные здания и сооружения;
- 2) место парковки легковых автомобилей на 1 га территории парка;
- 3) кафе, бары, закусочные;
- 4) инженерно-технические объекты;
- 5) площадки отдыха и игр;
- 6) павильоны;
- 7) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметра, определяется в индивидуальном порядке в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов и технических регламентов, действующих в границах водоохранных зон и прибрежных полос.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

ПР-4. Зона особо охраняемых природных территорий

Предназначена для сохранения естественных природных ландшафтов памятника природы и деревни характеризуется особыми требованиями к использованию земельных участков в соответствии с лесным кодексом и другими действующими нормами в области охраны природы.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) озелененные территории;

Условно разрешенные виды использования:

- 1) музейно-мемориальные комплексы;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) административно-хозяйственные здания и сооружения;
- 2) инженерно-технические объекты.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметра, определяются органами охраны памятников природы в порядке, установленном законодательством об охране и использовании памятников природы, устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к

каждому земельному участку, объекту), в процессе согласования.

ПР-5. Зона рек, водоемов, пойм ручьем, днища логов

Основные виды разрешенного использования:

- 1) скверы, бульвары;
- 2) дорожно-тропиночная сеть.

Условно разрешенные виды использования – отсутствует необходимость установления параметра.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) озелененные территории;
- 2) площадки отдыха.

Водный объект	Характер использования			
	Водопотребление	Рекреация	Промышленное рыбоводство	Охотничье хозяйство
Ручей Большой	-	+	-	-
Ручей Малый	-	+	-	-

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – отсутствует необходимость установления параметров.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

Глава 16. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий - зонами охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитными и водоохранными зонами

Статья 51. Описание установленных зонами охраны объектов культурного наследия ограничений параметров строительства и реконструкции, налагаемых на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия и расположены в этих зонах

1. Ограничения, налагаемые на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия (памятниками архитектуры, истории, археологии, монументального искусства, стоящими на государственной охране), распространяются на указанные объекты, которые расположены в границах зон, определенных на карте, приведенной в статье 49 настоящих Правил.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи ограничения:

1) определены в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия и излагаются в настоящей статье;

2) излагаются применительно к:

территориям памятников – земельным участкам или их частям, на которых расположены объекты недвижимости, включенные в реестр объектов культурного наследия;

охранным зонам памятников – земельным участкам, на которых располагаются объекты недвижимости, не являющиеся объектами культурного наследия;

зонам регулирования застройки «А» – земельным участкам, на которых располагаются объекты недвижимости, не являющиеся объектами культурного наследия;

зонам регулирования застройки «Б» – земельным участкам, на которых располагаются объекты недвижимости, не являющиеся объектами культурного наследия.

3. На территории памятника – земельном участке, на котором располагается объект культурного наследия,

разрешаются:

работы по сохранению объекта культурного наследия, а также хозяйственная деятельность, предотвращающая его разрушение;

деятельность, способствующая сохранению памятников, использование их в целях туризма, науки, культуры, просвещения;

запрещаются:

проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, не связанных с целями сохранения памятника;

размещение рекламных стендов, уличных растяжек и других элементов городской среды рекламного характера, не связанных с популяризацией исторической и культурной ценности объекта культурного наследия.

4. В охранных зонах памятников истории и культуры разрешается осуществлять по проектам, согласованным с государственными органами охраны объектов культурного наследия:

работы по сохранению, воссозданию объектов культурного наследия;

работы по благоустройству и озеленению территории, устройству дорог местного значения и проездов, в отдельных случаях – небольших автостоянок;

работы по установке информационных стендов и витрин, относящихся к объектам культурного наследия и землям историко-культурного назначения;

работы по замене выводимых из зоны промышленных и коммунально-складских объектов и других сносимых построек зданиями, сооружениями или зелёными насаждениями, не мешающими сохранению и восприятию объектов культурного наследия;

специальные меры, направленные на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объектов культурного наследия.

В охранных зонах памятников истории и культуры запрещается:

хозяйственная деятельность, причиняющая вред объектам культурного наследия и нарушающая установленный порядок их использования, препятствующая их популяризации, затрудняющая обзор предмета охраны объектов культурного наследия;

размещение рекламных стендов, уличных растяжек и других элементов городской среды рекламного характера;

строительство объектов капитального строительства, не связанных с обеспечением сохранения и использования объектов культурного наследия.

5. Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «А» формируются с целью сохранения целостной в композиционном отношении городской среды на территории, ограниченной улицами 40 лет Октября, Свердлова, Ленина.

В зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности «А» разрешается:

сохранение и развитие общественно-деловых, культурно-бытовых, историко-мемориальных, рекреационных функций, а также жилой застройки;

осуществление нового строительства по проектам, согласованным с государственными органами охраны объектов культурного наследия, на основе конкурсного проектирования и обсуждения его результатов на градостроительном совете Снежинска;

размещение в общественных городских пространствах произведений монументально-декоративного искусства, мемориальных досок, информационных стендов и витрин, относящихся к памятникам истории и культуры;

выявление современными средствами архитектуры, благоустройства и монументально-декоративного оформления мест пересечения главных композиционных осей центра города (улица Васильева, улица Ленина, улица Свердлова, бульвар Циолковского);

осуществление комплексного благоустройства и озеленения территорий, гармоничного колористического решения фасадов застройки.

В зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности «А» запрещается:

строительство новых промышленных и коммунально-складских объектов;

размещение рекламных стендов, уличных растяжек и других элементов городской среды рекламного характера без согласования с органами архитектуры и градостроительства.

Вновь возводимые и реконструируемые объекты капитального строительства в кварталах №№ 2, 3 и 4 не должны превышать этажность зданий, существующих в этих кварталах, более чем на 1 этаж.

6. Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «Б» формируются на территории кварталов №№ 1, 5 и 8 с целью сохранения условий восприятия исторически сложившейся городской среды и примыкают к зоне «А».

В зонах регулирования застройки «Б» разрешается:

сохранение и развитие общественно-деловых, культурно-бытовых, рекреационных и других функций, соответствующих градоформирующему и социальному значению исторического центра Снежинска;

формирование высокоплотной жилой застройки;

реконструкция и модернизация существующей застройки с учётом её композиционной согласованности со сложившимися архитектурными комплексами и ансамблями исторического центра Снежинска (координация осей, обеспечение благоприятного восприятия памятников истории и культуры, упорядочение соотношений доминант и рядовой застройки, др.);

комплексное благоустройство и озеленение территорий, выявление средствами архитектуры и благоустройства памятных мест, утраченных площадей и архитектурных доминант, создание произведений монументально-декоративного искусства, осуществление колористического решения застройки, дизайна рекламы в соответствии с проектами, согласованными с соответствующими государственными органами охраны объектов культурного наследия.

В зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности «Б» запрещается:

строительство новых промышленных предприятий и коммунально-складских объектов;

размещение рекламных стендов, уличных растяжек и других элементов городской среды рекламного характера без согласования с органами архитектуры и градостроительства.

7. Требования государственных органов охраны объектов культурного наследия к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства, указанных в частях 5 и 6 настоящей статьи, а также информация об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия и объектах, представляющих собой историко-культурную ценность, излагаются в виде ограничений, определённых утверждённым проектом зон охраны объектов культурного наследия, и включаются в градостроительные планы земельных участков.

Утверждение градостроительных планов земельных участков, расположенных в зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности «А» и «Б», без внесения указанных в первом абзаце настоящей части ограничений не допускается.

Статья 52. Описание установленных санитарно-защитными зонами, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий ограничений использования недвижимости, расположенной в этих зонах

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах, приведенных в статье 49 настоящих Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьей 50 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 48 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных в статье 49 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяются статьей 7 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных и водоохранных зонах, установлены следующими нормативными правовыми актами:

1) Водный кодекс Российской Федерации;
2) Земельный кодекс Российской Федерации;
3) Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

4) Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

5) Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;

6) Постановление Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 года № 1404 «Об утверждении Положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах»;

7) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 апреля 2003 года № 38 «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

8) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года № 88 «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий»;

9) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 8 апреля 2003 года № 35 «О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;

10) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02»;

11) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года № 14 «О введении в действие санитарных правил

«Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01»;

12) ГОСТ 17.1.3.13-86. Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие Постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25 июня 1986 года № 1790;

13) Правила охраны поверхностных вод. Утверждены первым заместителем председателя Госкомприроды СССР 21 февраля 1991 года;

4. 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, определенных главой 8 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

объекты для проживания людей;

коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

предприятия пищевых отраслей промышленности;

оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

спортивные сооружения;

парки;

образовательные и детские учреждения;

лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

сельхозугодия и теплицы для выращивания культур, используемых для употребления в пищу и производства продуктов питания.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

6. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

виды запрещенного использования;

условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 8 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:

использование сточных вод для удобрения почв;

кладбища, скотомогильники, захоронение отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения и стоянки на дорогах, в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеуказанными ограничениями, запрещаются:

вспашка земель;

размещение отвалов размываемых грунтов;

выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

7. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

8. Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования недвижимости и виды действий в пределах таких зон:

проведение авиационно-химических работ;

применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами,

животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

складирование навоза и мусора;

заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;

размещение стоянок транспортных средств;

проведение рубок лесных насаждений.

Статья 53. Назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.1))

На картах градостроительного зонирования (раздел 2 настоящих Правил), помимо территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории, отображены основные территории общего пользования (парки, набережные, скверы, бульвары, кладбища и мемориальные парки), на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда (за пределами городской черты), леса, расположенные на землях населенного пункта как территории общего пользования, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов.

В разделе 4 настоящих Правил содержится описание назначения основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

Фиксация, установление, изменение границ и регулирование использования указанных территорий осуществляются в порядке, определенном главой 7 настоящих Правил. В случае, когда в установленном порядке на основании проектов планировки (установления, изменения красных линий) изменяются границы территорий общего пользования и из их состава образуются иные территории, применительно к которым устанавливаются градостроительные регламенты, использование таких территорий осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, определенными главой 15 настоящих Правил.

На карте градостроительного зонирования территории города Снежинска выделены территории общего пользования, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются: площади, улицы и дороги всех категорий.

Назначение территорий общего пользования:

- 1) обеспечение транспортного и пешеходного движения;
- 2) прокладка подземных и наземных магистральных инженерных коммуникаций всех видов (теплотрассы, водоводы, канализационные коллекторы и т.п.);
- 3) размещение временных зданий и сооружений (киоски, павильоны, остановочные комплексы);
- 4) организация мест для прогулок и отдыха населения.

Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

Снежинский городской округ является закрытым административно-территориальным образованием (далее – ЗАТО). Согласно статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации, все земли на территории закрытых административных образований относятся к землям, изъятым из оборота, и к землям, ограниченным в обороте, и в собственность не предоставляются. В соответствии с указанными нормами земельного законодательства, земли, изъятые из оборота, не могут передаваться в частную собственность, а также быть объектами гражданско-правовых сделок, а земли, ограниченные в обороте, в собственность не предоставляются, за исключением случаев, когда федеральным законом разрешено предоставлять их в собственность.

РАЗДЕЛ 4. Утратил силу.

(раздел в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.30))

Глава 17. Утратила силу