

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Ивановская область
Южский муниципальный район
СОВЕТ ЮЖСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
Третьего созыва

Р Е Ш Е Н И Е

от 12.01.2017 г. № 2
г. Южа

о внесении изменений в решение Совета Южского городского поселения Южского муниципального района от 27.12.2012 г. № 81 «Об утверждении правил землепользования и застройки Южского городского поселения Южского муниципального района»

Заслушав и обсудив доклад Комиссии по землепользованию и застройке Южского городского поселения, созданную постановлением администрации Южского муниципального района от 24.02.2016 г. № 73-п, учитывая итоги публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки Южского городского поселения Южского муниципального района, в целях обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законодательством Ивановской области, Уставом Южского городского поселения, Совет Южского городского поселения Южского муниципального района, **решил:**

1. Внести изменения в решение Совета Южского городского поселения Южского муниципального района от 27.12.2012 г. № 81 «Об утверждении правил землепользования и застройки Южского городского поселения Южского муниципального района», изложив Правила землепользования и застройки Южского городского поселения Южского муниципального района в новой редакции (прилагаются);

2. Настоящее Решение вступает в силу после его официального опубликования.

3. Опубликовать настоящее решение в официальном издании «Вестник Южского городского поселения», и разместить на официальном сайте Южского городского поселения в информационно- телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу www.gorod.yuzh.ru.

Глава Южского городского поселения
Южского муниципального района

А.А. Баранов

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Часть 1.

ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Введение

Правила землепользования и застройки Южского городского поселения Южского муниципального района (далее – Правила, настоящие Правила) - являются нормативным правовым актом Южского городского поселения Южского муниципального района (далее - Южского городского поселения), имеют юридическую силу, обязательны для исполнения всеми государственными органами и органами местного самоуправления, органами надзора и контроля, владельцами недвижимости, инвесторами, застройщиками, заказчиками, подрядчиками. Действуют в пределах административных границ Южского городского поселения. Являются основанием для разрешения споров в судебном порядке.

Настоящие Правила регулируют отношения в области использования и строительного обустройства земельных участков и иных объектов недвижимости на территории Южского городского поселения в условиях рынка, разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Ивановской области, Уставом Южского городского поселения, Генеральным планом Южского городского поселения, определяющими основные направления социально-экономического и градостроительного преобразования Южского городского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов. В основе градостроительного зонирования, заложенного в Правилах, лежит разделение земель Южского городского поселения на определенное число территориальных зон с фиксированными границами. В Правилах для всех территориальных зон и, соответственно, для **каждого земельного участка и объекта недвижимости**, расположенного в этих зонах, установлены градостроительные регламенты использования и строительного изменения, а также виды разрешенного использования объектов недвижимости и земельных участков.

Настоящие Правила разработаны на основании постановления Администрации Южского городского поселения от 09.10.2009 г. № 518 «О подготовке проекта Правил землепользования и застройки Южского городского поселения»

Настоящие Правила состоят из четырех частей:

Часть 1 – определяет порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования. Часть 1 содержит 47 статей (ст. 1- ст.47)

Часть 2 - содержит карты с пояснениями (картографический материал) градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территории. Часть 2 состоит из 3 статей (ст. 48- ст.50)

Часть 3 – описывает устанавливаемые градостроительные регламенты. Часть 3 состоит из 3 статей (ст. 51- ст.53)

Часть 4 – описывает назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты. Часть 4 состоит из 1 статьи (ст. 54).

Содержание части 1

Глава 1. Общие положения	8
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.....	8
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.....	17
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.....	19
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....	25
Статья 5. Действие Правил по отношению к Генеральному плану Южского городского поселения, иным документам территориального планирования, документации по планировке территории.....	25
Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до введения в действие Правил	26
Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	26
Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам.....	27
Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки	28
Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку.....	28
Статья 9. Полномочия комиссии по внесению изменений в правила землепользования и застройки.....	29
Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления Южского городского поселения в части обеспечения применения Правил.....	31
Глава 4. Общие положения о планировке территории	31
Статья 11. Назначение и виды документации по планировке территории. Проекты планировки территории. Проекты межевания территории.....	34
11. 1. Назначение и виды документации по планировке территории.....	31
11. 2. Проект планировки территории.....	32
11. 3. Проекты межевания территорий.....	33
Статья 12. Градостроительные планы земельных участков.....	34
Глава 5. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков	35
Статья 13. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков.....	35
Статья 14. Виды процедур градостроительной подготовки территорий.....	39
Статья 15. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства.....	39
Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства	

по инициативе администрации Южского городского поселения.....	42
Статья 17. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства.....	43
Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, либо администрации Южского городского поселения.....	44
Статья 19. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей.....	47
Статья 20. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе администрации Южского городского поселения.....	48
Статья 21. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.....	49
Статья 22. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения.....	53
Статья 23. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов.....	53
Глава 6. Общие положения о порядке предоставления лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.....	57
Статья 24. Процедуры предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.....	57
Статья 25. Особенности предоставления земельных участков.....	57
Глава 7. Установление, изменение, фиксация границ земель публичного использования, их использование.....	59
Статья 26. Общие положения о землях публичного использования.....	59
Статья 27. Установление и изменение границ земель публичного использования.....	60
Статья 28. Фиксация границ земель публичного использования.....	60
Статья 29. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.....	61
Глава 8. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности.....	62
Статья 30. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности.....	62
Статья 31. Порядок проведения публичных слушаний.....	64
Статья 32. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила.....	65
Статья 33. Особенности проведения публичных слушаний по проекту документации	

по планировке территории.....	70
Статья 34. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости.....	71
Статья 35. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.....	75
Глава 9. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов.....	79
Статья 36. Градостроительные основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд.....	79
Статья 37. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд.....	80
Статья 38. Условия установления публичных сервитутов.....	82
Глава 10. Строительные изменения недвижимости.....	82
Статья 39. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.....	82
Статья 40. Подготовка проектной документации.....	84
Статья 41. Выдача разрешений на строительство.....	87
Статья 42. Строительство, реконструкция.....	88
Статья 43. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....	93
Глава 11. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности.....	94
Статья 44. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.....	94
Статья 45. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней.....	94
Глава 12. Контроль над использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил.....	96
Статья 46. Контроль над использованием объектов недвижимости.....	96
Статья 47. Ответственность за нарушения Правил.....	96
Глава 11.1. Положение об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическим и юридическим лицам.....	96
Статья 47.1. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.....	96
Статья 47.2. Изменение видов разрешённого использования.....	97
Глава 11.2. Порядок внесения изменений в настоящие Правила.....	97
Статья 47.3. Порядок внесения изменений в настоящие Правила.....	97

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК
РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

акт приемки объекта капитального строительства – подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

береговая полоса – полоса земли вдоль береговой линии (границы) водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования;

виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в части 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 разрешённого использования недвижимости включают основные виды разрешённого использования, условно разрешённые виды использования, вспомогательные виды разрешённого использования;

водные объекты общего пользования - поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено Водным кодексом РФ. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (**береговая полоса**) предназначается для общего пользования;

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

вспомогательные виды разрешённого использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в части 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;

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;

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

градостроительная деятельность (градостроительство) – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

градостроительная документация – комплекс документов: - о градостроительном планировании развития территории поселения, о застройке территории (генеральный план поселения, проект планировки, проект межевания); **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) - осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории деятельность по выделению для формирования земельных участков из состава государственных или муниципальных земель 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 государственных или муниципальных земель в целях обеспечения перехода прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки многоквартирных домов собственникам помещений в таких домах;

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 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, строительству могут быть осуществлены без

нарушения требований законодательства;

градостроительное зонирование - зонирование территорий Южского городского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки территории из состава государственных или муниципальных земель, разработки проектной документации для строительства, реконструкции, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

градостроительные регламенты - 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;

жилой дом блокированный - жилой дом с количеством этажей не более чем четыре, состоящий 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;

жилой дом коттеджного типа - многоквартирный индивидуальный жилой дом, при котором имеется небольшой участок земли.

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

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

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

зоны охраны объектов культурного наследия – устанавливаются в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории:

охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий

строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

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

индивидуальный жилой дом – отдельно стоящий жилой дом с приусадебным земельным участком с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

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 Южского городского поселения;

капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

капитальный ремонт линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

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

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

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

линейные объекты – объекты инженерно-технического обеспечения транспорта, связи, электро-,газо,- водоснабжения и водоотведения, характеризующиеся линейно

протяженной конфигурацией, длина которых несоизмеримо превышает геометрические параметры своего поперечного сечения (ширину, высоту, диаметр);

линейные транспортные объекты – аллеи, набережные, мосты, переулки, площади, проезды, просеки, тупики, улично-дорожная сеть и пр.;

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, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) - объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры:

памятники - отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения: церкви, колокольни, часовни, костелы, кирхи, мечети, буддистские храмы, пагоды, синагоги, молельные дома и другие объекты, специально предназначенные для богослужений); мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки (далее - объекты археологического наследия);

ансамбли - четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения (храмовые комплексы, дацаны, монастыри, подворья), в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи;

достопримечательные места - творения, созданные человеком, или совместные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории Российской Федерации, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, городищ, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов.

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 части 3 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;

особо охраняемые природные территории - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны;

отклонения от Правил - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление для конкретного земельного участка или объекта капитального строительства от предельных параметров разрешенного строительства, обусловленное невозможностью использовать земельный участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

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

подзона территориальной зоны (подзона) – территория, выделенная в составе территориальной зоны по схожести средовых характеристик застройки в её пределах и для которой установлены одинаковые параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства, при этом в составе одной территориальной зоны должно быть выделено не менее двух подзон, либо выделение подзон не производится, а параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в регламенте самой территориальной зоны.

прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

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

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

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

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ивановской области;

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

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

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

реконструкция линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

санитарно-защитная зона - обязательный элемент любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека. Использование площадей СЗЗ осуществляется с учетом ограничений, установленных действующим законодательством, а также санитарными нормами и правилами. Санитарно-защитная зона утверждается в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии санитарным нормам и правилам. Гигиенические требования к размеру, организации и благоустройству санитарно-защитных зон, а также основания к их пересмотру устанавливаются санитарно-эпидемиологическими правилами в зависимости от санитарной классификации предприятий, сооружений и иных объектов.

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, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары и т.п.);

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);

участок градостроительного зонирования – часть территории подзоны,

территориальной зоны, состоящая из земельных участков, имеющих смежные границы и отделённая от других участков этой же территориальной зоны (подзоны) участками градостроительного зонирования других территориальных зон (подзон);

условно разрешённые виды использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в части 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 34 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

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

элемент планировочной структуры – квартал, микрорайон, район, улично-дорожная сеть и др.

этажность здания - число этажей здания, включая все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Гражданским и Земельным кодексами Российской Федерации вводят в Южном городском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном (правовом) зонировании территории для защиты 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, проведения мероприятий связанных с сохранностью объектов культурного наследия, 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, завершённых строительством, реконструкцией объектов капитального строительства и их последующего использования.

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

- создание условий для устойчивого развития Южного городского поселения, реализации планов и программ Южного городского поселения по развитию систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территорий Южного городского поселения;

- обеспечение прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости;

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

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

- обеспечение контроля над соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность:

- по проведению градостроительного зонирования территории Южского поселения и установлению градостроительных регламентов, а также регламентов для зон охраны объектов культурного наследия;
 - по изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
 - по обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний по проекту Генерального плана Южского городского поселения);
 - по градостроительной подготовке и формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам;
 - по подготовке документации по планировке;
 - по подготовке градостроительных оснований для принятия решений об изъятии и резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
 - по внесению изменений в настоящие Правила;
 - по выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов;
 - по контролю над использованием и строительными изменениями недвижимости в случаях и порядке, установленных законодательством.

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 «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;
 - нормативными правовыми актами Южского городского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила состоят из частей 1,2,3 и 4.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются 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.

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, 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. Данные территории регламентируются градостроительными регламентами для зон охраны объектов культурного наследия (статья 52);

- в границах территорий общего пользования;
- *занятые линейными объектами*, решения, об использовании которых принимаются уполномоченными органами на основании их индивидуального целевого назначения;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами в соответствии с законодательством о недрах.

2. На картах в части 2 настоящих Правил выделены:

- территориальные зоны;
- зоны с особыми условиями использования территорий:
 - а) зоны ограничений по условиям охраны объектов культурного;
 - б) зоны ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

3. На **Карте градостроительного зонирования территории Южского городского поселения** (статья 48) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (глава 15 настоящих Правил).

Границы территориальных зон отвечают требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования.

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

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

Границы территориальных зон, отображенные на Карте градостроительного зонирования могут уточняться по фактическим границам земельных участков.

Границы территориальных зон на Карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- границам населенных пунктов, входящих в состав Южского городского поселения;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам (границам кадастровых кварталов, границам земель различных категорий и пр.).

4. На **Карте зон ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия** (статья 49) отображены принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения проектов зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон (при наличии таких решений, принятых в установленном порядке). Границы зон охраны должны уточняться проектом зон охраны для каждого объекта культурного наследия или групп памятников.

В настоящие Правила включены описания ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статьи 49, 52), определяемых Проектами зон охраны объектов культурного наследия, иными документами, после их утверждения в соответствии с Федеральными законами. Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся:

- сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим объектам капитального строительства) планируемых к созданию, реконструкции объектов

капитального строительства;

- требованиям к архитектурному облику вновь создаваемых, реконструируемых, ремонтируемых объектов капитального строительства в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия (статья 49) применяются градостроительные регламенты, изложение которых включается в статью 52 настоящих Правил.

5. На **Карте зон ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности** (статья 50) отображены 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 53 настоящих Правил.

6. К объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах статей 49,50, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам Главой 15, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 52-53 настоящих Правил.

7. Для каждого объекта недвижимости, расположенного в границах Южского городского поселения, разрешенным 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, санитарно-эпидемиологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности - в случаях, когда объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

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

- основные виды разрешенного 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 «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) не могут быть запрещены;
- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе, с применением процедуры публичных слушаний;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые только совместно с ними.

Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;
- для объектов, требующих постоянного присутствия охраны – помещения или здания для персонала охраны;
- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного

обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;
- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки хозяйственные;

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

9. Правообладатели земельных участков и 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 менять виды использования недвижимости, разрешенные 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 «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации). Данный порядок не распространяется на деятельность на объектах культурного наследия.

Реализация указанного права арендаторами, пользователями земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется с учетом условий договора.

Выбор и изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при письменном согласии уполномоченного органа местного самоуправления поселения Южского городского поселения.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях застройщику необходимо получение разрешения на строительство, выдаваемое в порядке, установленном статьей 41 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 39 настоящих Правил, иных случаев, установленных законодательством);
- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой вид разрешенного использования не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях правообладатель земельного участка или объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования в администрацию Южского городского поселения, которая в установленном нормативным правовым актом порядке предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;
- правообладатель земельного участка или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на разрешенное по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, установленные главой 8 настоящих Правил.

10. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости включают:

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

земельных участков;

- минимальные отступы строений от границ земельных участков, фиксирующие «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);
- предельную (максимальную и 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 (тип ограждений земельных участков и их размещение, материал стен строений, архитектурные особенности строений и пр.).

Сочетания указанных параметров и их предельные значения установлены индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории Южского городского поселения.

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

11. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в границах отдельных земельных участков (электро -, водо-, газоснабжение, водоотведения, средства связи и т.д.) являются всегда разрешенными при условии соответствия техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «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, определяются документацией по планировке территории.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Администрация Южского городского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- обнародования настоящих Правил;
- размещения настоящих Правил в Федеральной информационной системе территориального планирования в сети «Интернет»;
- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов **в органе, уполномоченном в области градостроительной деятельности**, иных органах и организациях, уполномоченных в области регулирования землепользования и застройки Южского городского поселения;
- обеспечение 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.

2. Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в обязательном порядке направляются и размещаются в Федеральной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ФГИС ТП), а также в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Южского муниципального района, ведение и состав которой определяются в соответствии с законодательством главой 11 настоящих Правил.

Статья 5. Действие Правил по отношению к Генеральному плану Южского городского поселения, иным документам территориального планирования, документации по планировке территории

1. Со дня введения в действие настоящих Правил, Генеральный план Южского городского поселения (далее – Генеральный план), действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Внесение изменений в Генеральный план, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Ивановской области, Южского муниципального района) применительно к территории Южского городского поселения, внесение изменений в такие документы, утверждение документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории (Российской Федерации, Ивановской области, Южского муниципального района, Южского городского поселения) не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

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

3. После введения в действие настоящих Правил администрация Южского городского поселения вправе принимать решения о:

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

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

Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам, до введения в действие 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 несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- имеют вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешенные для

соответствующих территориальных зон в главе 15 настоящих Правил;

- имеют вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон в главе 15 настоящих Правил, но расположены в санитарно-защитных зонах или водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии со статьей 52 настоящих Правил;

- имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – (высота) этажность построек) значений, установленных главой 15 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, имеют иные, не соответствующие настоящим Правилам параметры.

- располагаются в зоне охраны объектов культурного наследия и являются дисгармоничными элементами в данной среде.

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

5. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством, нормативными правовыми актами Южского городского поселения.

Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, указанные в частях 3, 4 статьи 6, а также ставшие несоответствующими настоящим Правилам после внесения изменений в Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Исключение составляют несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, для 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 несоответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в пунктах 1, 2 части 3 статьи 6 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Указанные в пункте 3 части 3 статьи 6 настоящих Правил объекты капитального строительства, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам

(строения, затрудняющие или блокирующие возможность нормативного прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия таких объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Изменение несоответствующего вида использования недвижимости на иной несоответствующий вид использования не допускается.

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

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 нормативные правовые акты Южского городского поселения регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

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

- обращаются в администрацию Южского городского поселения с заявлениями о градостроительной подготовке земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и пр., и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных или муниципальных земель;

- 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 земельных участков многоквартирных домов;

- осуществляют иные не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в части 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;

- 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.

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

В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных или

муниципальных земель 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:

- размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом;

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

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

Статья 9. Полномочия комиссии по внесению изменений в правила землепользования и застройки

1. К полномочиям комиссии – постоянно действующего коллегиального органа в области землепользования и застройки, относятся:

- 1) рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила;
- 2) подготовка проекта решения главы поселения о внесении изменений в настоящие Правила;
- 3) организация и проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила, иным вопросам землепользования и застройки;
- 4) иные полномочия, отнесенные к компетенции комиссии муниципальными правовыми актами главы поселения.

2. Состав комиссии и положение о ней утверждаются постановлением главы поселения.

Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления Южского городского поселения в части обеспечения применения Правил

Полномочия Совета поселения в области землепользования и застройки

К полномочиям Совета в области землепользования и застройки относятся:

- 1) установление в интересах населения и в соответствии с законодательством условий для использования земель, находящихся в границах поселения;
- 2) рассмотрение, утверждение генеральных планов, правил землепользования и застройки поселения;
- 3) утверждение нормативов градостроительного проектирования поселения;
- 4) принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель, находящихся в границах поселения, внесение в них изменений;
- 5) установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;
- 6) установление ставок земельного налога и арендной платы за землю;
- 7) осуществление контроля за исполнением настоящих Правил, деятельностью органов местного самоуправления, уполномоченных в области землепользования и застройки, в пределах своей компетенции;
- 8) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета поселения Уставом поселения, решениями Совета поселения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Полномочия администрации в области землепользования и застройки

1. К полномочиям администрации в области землепользования и застройки относятся:

1) разработка и реализация муниципальных целевых программ в области рационального использования и охраны земель, находящихся в границах поселения, и градостроительной деятельности;

2) обеспечение разработки проекта генерального плана поселения, направление проекта генерального плана поселения, в том числе внесения в него изменений, на утверждение в Совет поселения;

3) принятие решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всей территории поселения либо к различным частям территории поселения, порядка и сроков проведения работ по подготовке правил землепользования и застройки, иных положений, касающихся организации указанных работ; направление правил землепользования и застройки, в том числе внесения в них изменений, на утверждение в Совет поселения;

4) утверждение подготовленной на основе генерального плана поселения документации по планировке территории;

5) резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;

6) осуществление земельного контроля за использованием земель поселения;

7) вынесение на публичные слушания проектов генерального плана, правил землепользования и застройки, проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, а также вопросов предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросов отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, вопросов изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки;

8) взимание арендной платы за земельные участки;

9) защита прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в пределах полномочий, установленных действующим законодательством Российской Федерации;

10) разрешение в пределах своей компетенции земельных споров;

11) участие в решении вопросов, связанных с соблюдением социально-экономических и экологических интересов населения, при предоставлении недр в пользование и отводе земельных участков;

12) иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации поселения Уставом поселения, решениями Совета поселения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. В целях реализации полномочий администрации поселения в области землепользования и застройки главой поселения издаются муниципальные правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом поселения полномочиями.

Глава 4. Общие положения о планировке территории

Статья 11. Назначение и виды документации по планировке территории.

Проекты планировки территории. Проекты межевания территории

11. 1. Назначение и виды документации по планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ивановской области, Положением о порядке разработки,

согласования и утверждения градостроительной документации, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Южского городского поселения.

2. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделении элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

5. Мероприятия по землепользованию, реконструкции, застройке и благоустройству застроенных территорий определяются настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Южского городского поселения.

6. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания и градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ).

7. Подготовка и утверждение документации по планировке территории осуществляется в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса РФ.

11. 2. Проект планировки территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

- красные линии;
- линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;
- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
- границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

5. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

- схему расположения элемента планировочной структуры.
- схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;
- схему организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории;

- схему границ территорий объектов культурного наследия;
- схему границ зон с особыми условиями использования территорий;
- схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
- иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

6. Пояснительная записка содержит описание и обоснование положений, касающихся:

- определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;
- иных вопросов планировки территории.

11. 3. Проекты межевания территорий

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- границы зон действия публичных сервитутов.

6. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

Статья 12. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

- в составе проектов межевания территории: администрацией Южского городского поселения – в случаях, когда посредством документации по планировке территории впервые выделяются из состава государственных или муниципальных земель земельные участки для их последующего формирования в целях предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, а также в целях реализации права общей долевой собственности на земельные участки многоквартирных домов собственниками квартир;

- в качестве самостоятельного документа: администрацией Южского городского поселения – в случаях подачи заявлений правообладателями земельных участков, которые планируют реконструкцию, капитальный ремонт принадлежащих им зданий, строений, сооружений, их снос и строительство новых объектов на месте снесенных и располагаемых в границах земельных участков, применительно к которым имеются ранее предоставленные кадастровые планы, но отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков перестали соответствовать настоящим Правилам ввиду внесения изменений в Правила. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются и утверждаются в течение тридцати дней со дня поступления заявлений правообладателей земельных участков.

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- границы земельного участка;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- информация о градостроительном регламенте (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 о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

- информация о разрешенном 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 расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия, границы зон охраны объектов культурного наследия;

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

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

5. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

6. Порядок подготовки градостроительного плана земельного участка определен административным регламентом предоставления администрацией Южского городского поселения муниципальной услуги «Выдача градостроительного плана

земельного участка»

7. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность;
- 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 путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и сохранению объектов культурного наследия;
- выдачи разрешений на строительство;
- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Глава 5. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков

Статья 13. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков

1. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков осуществляются применительно к государственным или муниципальным землям в целях предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам и обеспечения перехода прав на земельные участки.

Градостроительная подготовка территорий осуществляется в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий.

2. Установление границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков осуществляется в результате градостроительной подготовки территорий.

Установление границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательствами.

Установление границ земельных участков в результате разделения или объединения земельных участков, а также изменения общей границы земельных участков осуществляется посредством подготовки землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом. При разделении земельных участков должны быть обеспечены подъезды и подходы к каждому образованному земельному участку. При объединении земельных участков в один земельный участок образованный земельный участок должен находиться в границах одной территориальной зоны.

3. Градостроительная подготовка подлежащих застройке территорий и застроенных территорий, но не разделенных на земельные участки, осуществляется посредством подготовки документации по планировке территории - проектов планировки территории, проектов межевания территории.

Проекты планировки территории могут включать проекты межевания территории.

В составе проектов межевания территории осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

4. Градостроительная подготовка застроенных территорий, которые разделены на земельные участки, осуществляется посредством подготовки градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории.

5. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку территорий без учета прав собственников объектов капитального строительства (их частей, включая квартиры), которые на начало указанной подготовки не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории и подготовке градостроительных планов земельных участков, осуществляемых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и в порядке, определенном настоящими Правилами.

6. Действия по градостроительной подготовке территорий и формированию земельных участков включают две стадии:

- установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Южского городского поселения;

- формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с определёнными границами земельных участков в порядке, установленном земельным законодательством.

7. Результатом первой стадии действий являются:

- градостроительные планы земельных участков, в составе которых содержатся проекты границ земельных участков, содержится иная информация, определённая частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- проекты границ земельных участков – элементов планировочной структуры, выделяемых для формирования и предоставления для комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства;

- проекты зон охраны для объектов культурного наследия.

Порядок действий по планировке территории определяется законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним - статьями 11, 12 настоящих Правил.

8. Проекты границ земельных участков, включая земельные участки – элементы планировочной структуры, утвержденные администрацией Южского городского поселения в составе документации по планировке территории, являются основанием для второй стадии действий – формирования земельных участков посредством землеустроительных работ.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка (в пределах, не превышающих нормативно установленные показатели), в документацию по планировке территории вносятся изменения в порядке, который может быть установлен постановлением Главы администрации Южского городского поселения.

9. Результатом второй стадии действий являются кадастровые планы земельных участков.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен физическим и юридическим лицам для строительства только при наличии кадастрового плана земельного участка утвержденного в соответствии с законодательством о государственном земельном кадастре (вплоть до принятия соответствующего федерального закона о государственном кадастре объектов недвижимости).

10. Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним - статьями 40, 41 настоящих Правил.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством статьей 23 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами Южского городского поселения.

11. Из состава государственных или муниципальных земель для строительства могут предоставляться только сформированные земельные участки.

Сформированным считается земельный участок, границы которого установлены в соответствии с требованиями части 7 настоящей статьи, в отношении него установлен градостроительный регламент либо целевое назначение и разрешенный вид использования (в случаях, когда градостроительный регламент не устанавливается и не распространяется на соответствующие земли и территории), границы земельного участка установлены на местности, подготовлен кадастровый план земельного участка, а также определены технические условия подключения планируемых к строительству, реконструкции объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения).

12. Подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства в порядке, установленном земельным законодательством.

Земельные участки, сформированные из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут предоставляться для строительства, только если они свободны от прав третьих лиц и не изъяты из оборота.

13. Градостроительная подготовка территорий может осуществляться по инициативе органов местного самоуправления Южского городского поселения, а также физических и юридических лиц.

Условия и порядок компенсации затрат физических и юридических лиц, понесенных на градостроительную подготовку территорий и формирование земельного участка, могут устанавливаться нормативными правовыми актами администрации Южского городского поселения.

14. Если законодательством не установлено иное, органы местного самоуправления Южского городского поселения в соответствии с земельным законодательством и в пределах своих полномочий вправе осуществлять действия по градостроительной подготовке территорий и формированию земельных участков, расположенных в границах Южского городского поселения, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрировано право частной собственности, право собственности Российской Федерации, Ивановской области, Южского муниципального района.

15. Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления Южского муниципального района.

16. Предоставление земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в муниципальной собственности Южского городского поселения осуществляется органами местного самоуправления Южского городского поселения.

Статья 14. Виды процедур градостроительной подготовки территорий

Градостроительная подготовка территорий проводится по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Южского городского поселения применительно к следующим случаям:

- градостроительная подготовка территорий с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства;
- градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства;

- градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий;
- градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
- градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства;
- градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения;
- иным случаям.

Статья 15. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства

1. Лица, заинтересованные в выявлении земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства и в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке территорий обращаются в администрацию Южского городского поселения с соответствующим заявлением.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом Южского городского поселения.

В прилагаемых к заявлению материалах должны содержаться:

- указание территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению свободного от прав третьих лиц земельного участка (в том числе, в виде соответствующей схемы с обозначением земельного участка);
- инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения соответствующего земельного участка;
- запрос о предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение Главе администрации Южского городского поселения проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого в составе проекта планировки территории с проектом межевания территории в составе такого проекта планировки либо проекта межевания территории в виде отдельного документа готов обеспечить заявитель.

2. В течение десяти рабочих дней со дня регистрации заявления орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

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

- в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

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

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

в ее составе.

В заключении должно содержаться также указание о том, что риски не достижения результата, связанные с отсутствием на соответствующей территории свободного от прав третьих лиц земельного участка, лежат на стороне заявителя – инициатора градостроительной подготовки территории.

3. Заявитель обеспечивает подготовку исходной информации, указанной в части 2 настоящей статьи, с использованием документов и материалов, содержащихся в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования, иных источников информации путем:

- самостоятельных действий;
- использования информации, предоставленной администрацией Южского городского поселения;
- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, определенные частью 4 настоящей статьи.

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

- топографическую подоснову соответствующей территории в масштабе, определенном администрацией Южского городского поселения;
- отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;
- отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития (вариантах трассировки) сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученную от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;
- отраженную на топографической основе информацию о наличии зон охраны объектов культурного наследия в случае их смежного расположения с земельным участком либо утвержденный в соответствующем порядке проект зон охраны;
- иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

5. Заявитель, подготовивший исходную информацию, в соответствии с определенным частью 2 настоящей статьи заключением органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, обеспечивает подготовку проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания территории путем:

- работ по планировке территории, самостоятельно выполняемых заявителем – в случаях, если он вправе в соответствии с законодательством осуществлять такие работы;
- заключения договора с организацией, которая в соответствии с законодательством вправе осуществлять работы по планировке территории.

6. Проект планировки или проект межевания с проектом градостроительного плана земельного участка в соответствии с главой настоящих Правил подлежит:

- обсуждению на публичных слушаниях;
- представлению Главе администрации Южского городского поселения для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении;
- опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещению на официальном сайте Южского городского поселения в сети "Интернет"– в случае его

утверждения.

7. В случае, когда в составе документации по планировке территории утвержден градостроительный план земельного участка, свободного от прав третьих лиц, заявитель обеспечивает за свой счет проведение землеустроительных работ и постановку на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка.

Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации Южского городского поселения.

1. Администрация Южского городского поселения в лице органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке территорий существующей застройки с целью установления границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для их предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

2. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, организует, обеспечивает и осуществляет работы, указанные в части 1 настоящей статьи, в рамках:

- функциональных обязанностей - проводимых на регулярной основе работ по оценке наличия свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства;

- осуществляемых на основе утвержденного администрацией Южского городского поселения плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки территорий поселения жилого и иного назначения.

3. Указанные в части 1 настоящей статьи работы выполняются по договорам физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора на разработку документации по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством.

4. Неотъемлемым приложением к договору является:

- решение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, о способе планировки территории;

- задание на выполнение работ по подготовке документации по планировке соответствующей территории;

- исходные данные в составе, определенном частью 4 статьи 15 настоящих Правил, передаваемые органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, исполнителю в соответствии с техническим заданием, прилагаемым к договору.

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

- получения согласования органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, документации по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

- участия в публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, установленном законодательством и главой 8 настоящих Правил.

6. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории с градостроительным планом земельного участка в составе такой документации орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности в соответствии с земельным законодательством, обеспечивает:

- землеустроительные работы по выносу на местность границ земельного участка в соответствии с установленными градостроительным планом земельного участка границами;

- государственный кадастровый учёт земельного участка;

- иные действия в соответствии с законодательством.

Статья 17. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства

1. Правом инициировать реконструкцию объектов капитального строительства обладают собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями земельных участков, либо лица, действующие по поручению таких правообладателей.

Собственники объектов капитального строительства, их частей, в отношении которых не определены границы земельных участков и не произведён их государственный кадастровый учёт, могут проявлять инициативу по реконструкции принадлежащих им объектов капитального строительства, их частей только после государственной регистрации прав на выделенные и сформированные в установленном порядке земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, либо после государственного кадастрового учёта земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

2. Собственники объектов капитального строительства, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке территорий на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительного регламента применительно к территориальной зоне, в пределах которой располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- направления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, заявления о выдаче градостроительного плана ранее сформированного и прошедшего государственный кадастровый учёт земельного участка;

- выполнения действий в соответствии со статьей 21 настоящих Правил применительно к градостроительной подготовке территорий, на которых расположены многоквартирные дома.

3. Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями одного земельного участка, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, установленном главой 10 настоящих Правил.

Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями нескольких смежно расположенных земельных участков, вправе осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства:

- на каждом земельном участке без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации;

- на всех земельных участках с изменением границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии соблюдения требований градостроительного законодательства о предельных размерах земельных участков, наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам, наличии границ зон действия публичных сервитутов (при необходимости), о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования).

Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, либо администрации Южского городского поселения.

1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц, территорий путем подготовки и представления главе администрации Южского городского поселения:

- предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам;

- предложений, обосновывающих материалов, проектов документов, в том числе в форме проектов планировки территории, в отношении которой предлагается принять решение о применении определённых Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается главой администрации Южского городского поселения, в том числе с учётом предложений, определённых пунктом 2 части 1 настоящей статьи.

3. Условием для принятия решения о развитии застроенной территории является наличие:

- градостроительного регламента, утвержденного Советом Южского городского поселения;

- местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных Советом Южского городского поселения, а при их отсутствии - утвержденных администрацией Южского городского поселения расчетных показателей обеспечения территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры.

4. В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, могут быть расположены многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных Советом Южского городского поселения, иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением определённых частью 4 настоящей статьи.

Проекты планировки территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, подлежат обсуждению на публичных слушаниях в порядке, определённом главой 8 настоящих Правил, по следующим ниже основаниям. Победитель аукциона на развитие застроенной территории в первую очередь должен будет разработать проект планировки с проектом межевания и утвердить в соответствии со ст. 45, 46 Градостроительного кодекса с обязательным проведением процедуры публичных слушаний.

5. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 46.1, 46.2 и 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При осуществлении действий по развитию застроенной территории подлежат учёту положения законодательства о том, что на земельные участки, в том числе включённые в границы развития застроенной территории, 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 в части иных обстоятельств в установленных федеральными законами случаях;
- подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях, когда после разграничения государственной собственности на землю на земельные участки, находящиеся в собственности Ивановской области или муниципальной собственности Южского городского поселения, законом Ивановской области установлены дополнительные случаи изъятия, в том числе путём выкупа, для государственных или муниципальных нужд земельных участков помимо случаев, определённых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации подпунктами 1 и 2 настоящего пункта.

6. Администрация Южского городского поселения может проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем:

- выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях;
- реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива администрации Южского городского поселения может проявляться в форме:

- подготовки проектов адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных домов, и направления таких проектов на утверждение в Совет Южского городского поселения;
- обеспечения подготовки местных нормативов градостроительного проектирования и (или) расчетных показателей обеспечения территории в границах развития застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;
- обеспечения подготовки необходимых документов для проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенных территорий;
- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам;
- организации конкурсов на наилучшие предложения по градостроительной и архитектурной организации соответствующих территорий в процессе подготовки решений об использовании процедур развития застроенных территорий.
- проведения аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий.

Статья 19. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке незастроенных, свободных от прав третьих лиц территориях с выделением для формирования земельных участков (в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры) из состава государственных или муниципальных земель, с последующим выделением земельных участков меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующее заявление в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым

актом администрации Южского городского поселения. В приложении к заявлению указываются:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;
- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану Южского городского поселения, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. В течение десяти рабочих дней со дня регистрации заявки орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, подготавливает и направляет заявителю решение о возможности реализации заявления в части соответствия инвестиционных намерений заявителя Генеральному плану Южского городского поселения, настоящим Правилам, в котором должна содержаться одно из следующих позиций:

- отклонить заявление - по причине его несоответствия Генеральному плану Южского городского поселения, настоящим Правилам, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;
- поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, об обеспечении заявителем градостроительной подготовки территории для проведения в соответствии с земельным законодательством торгов по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях строительства (аукциона – в случае жилищного строительства, торгов в форме аукциона или конкурса – в случае иного строительства).

3. Соглашение, указанное в пункте 2 части 2 настоящей статьи, подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной.

Срок действия соглашения определяется сроком действия обязательств заявителя и не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено, но не более, чем до четырех месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя в установленный срок подготовить и представить в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности:

- проект планировки территории в части определения красных линий, обозначающих границы вновь образуемого элемента планировочной структуры и одновременно – границы земельного участка, применительно к которому предлагается проведение торгов по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях строительства;
- комплект документов и материалов для проведения торгов по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях строительства.

В соглашении указываются обязательства органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, перед заявителем при условии выполнения в установленные сроки обязательств заявителя:

- выполнить действия по согласованию подготовленного заявителем комплекта проектов документов (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);
- обеспечить действия, предусмотренные законодательством и главой 8 настоящих Правил в отношении обсуждения и утверждения проекта планировки территории в части определения границ элемента планировочной структуры;
- на основании утвержденного проекта планировки территории обеспечить проведение землеустроительных работ и государственного кадастрового учета сформированного земельного участка, в границах вновь образуемого элемента планировочной структуры;

- обеспечить координацию действий с органом, уполномоченным на распоряжение земельными участками, в части комплектования документов и материалов, проведения в установленном порядке торгов по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях строительства.

4. Победитель торгов в соответствии с законодательством осуществляет действия по комплексному освоению территории в целях строительства.

Статья 20. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе администрации Южского городского поселения

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

- в ответ на инициативу заявителей, реализуемую в порядке статьи 19 настоящих Правил;

- в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

2. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в рамках выполнения своих функциональных обязанностей, вправе обеспечивать подготовку комплекта документов и материалов на проведение работ по градостроительной подготовке территорий.

3. После подготовки комплекта документов и материалов, предусмотренных земельным законодательством для проведения торгов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения и строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные главой 6 настоящих Правил.

Статья 21. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

1. Выделение земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений, осуществляются в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами администрации Южского городского поселения

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Градостроительная подготовка застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений может осуществляться по инициативе:

- лиц, не являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, но заинтересованных в выделении свободных от прав третьих лиц земельных участков для осуществления

строительства;

- администрации Южного городского поселения, обеспечивающей посредством градостроительной подготовки территорий выделение свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства;

- лиц, являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, заинтересованных в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства;

- администрации Южного городского поселения, которая в соответствии с планом действий, утвержденным Главой администрации Южного городского поселения, обеспечивает посредством градостроительной подготовки территорий установление границ земельных участков для использования расположенных на них объектов капитального строительства.

4. Собственники помещений жилого и нежилого назначения в многоквартирном доме, заинтересованные в установлении границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, обеспечивают подготовку проекта градостроительного плана земельного участка.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

- в составе проекта межевания территории;
- в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации;
- собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно (если иное не определено законодательством);
- физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме.

При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка должны учитываться требования законодательства о градостроительной деятельности в части:

- границ фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;
- минимальных размеров земельных участков, определяемых в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
- необходимости обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемой путем фиксации зон действия публичных сервитутов в проектах межевания территории и градостроительного плана земельного участка границ;
- соблюдения прав третьих лиц путем запрета установления на местности ограждений по границам земельных участков, а также путем признания неделимости земельных участков (кварталов, частей кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

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

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат проверке на соответствие установленным требованиям:

- органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности;
- правообладателями смежно-расположенных земельных участков, объектов

капитального строительства.

Посредством проверки устанавливается факт соответствия проектов межевания территории – и градостроительных планов земельных участков следующим требованиям:

- техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);
- градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;
- минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
- требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;
- требованиям о соблюдении прав третьих лиц.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае не достижения согласия со стороны указанных правообладателей вопрос о согласовании решается посредством публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном главой 8 настоящих Правил.

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

- заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;
- заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания территории и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на публичные слушания и последующее утверждение главой администрации Южского городского поселения.

Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ.

5. В целях установления границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, уполномоченные собственниками помещений в таком доме лица могут направить соответствующее заявление в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, регистрирует заявку в день ее поступления и в течение десяти рабочих дней со дня поступления заявления направляет заявителю предложение в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи, самостоятельно обеспечить подготовку проекта межевания территории и проекта градостроительного плана земельного участка, на котором расположен соответствующий многоквартирный дом, в том числе, путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, имеющими в соответствии с законодательством право выполнять указанные работы.

Подготовленные проект межевания территории и проект градостроительного плана земельного участка подлежат обсуждению на публичных слушаниях и последующему утверждению Главой администрации Южского городского поселения в порядке, определенном главой 8 настоящих Правил.

6. Глава администрации Южского городского поселения вправе по представлению органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, утвердить градостроительный план земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в границах, превышающих площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства

соответствующих многоквартирных домов, в случае невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

7. Администрация Южского городского поселения может по своей инициативе обеспечить действия по подготовке проектов межевания территории для установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной главой администрации Южского городского поселения;
- решения главы администрации Южского городского поселения, принятого на основании обращения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, Комиссии по землепользованию и застройке.

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает реализацию инициатив администрации Южского городского поселения в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем заключения договоров по подготовке проектов межевания территории по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа.

Статья 22. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

1. Градостроительную подготовку территорий общего пользования с целью установления границ земельных участков, предназначенных для предоставления на праве аренды физическим и юридическим лицам для возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения, осуществляет орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

В соответствии с земельным законодательством, территории общего пользования не подлежат приватизации.

2. Земельные участки в границах территорий общего пользования предоставляются физическим и юридическим лицам на торгах в аренду, продолжительность которой не может превышать пять лет.

Порядок предоставления указанных земельных участков может быть установлен нормативным правовым актом Южского городского поселения.

Статья 23. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

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

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция объектов капитального строительства и когда эксплуатация указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки территории с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам;
- на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

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

- органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, – в случаях

подготовки по инициативе администрации Южского городского поселения территории с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим и юридическим лицам;

- физических и юридических лиц - в случаях, когда по их инициативе осуществляется градостроительная подготовка территории с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим и юридическим лицам;

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

Глава администрации Южского городского поселения вправе своим правовым актом создать, определить состав и порядок деятельности постоянно действующей Комиссии по координации развития и реконструкции инженерной инфраструктуры в границах Южского городского поселения .

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами Южского городского поселения. Администрация Южского городского поселения вправе установить перечень случаев, когда возможность эксплуатации объектов капитального строительства может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения).

Предложения, направляемые в администрацию Южского городского поселения, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям, вправе подавать:

- собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;

- лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Лица, указанные в пунктах 1, 2 настоящей части вместе с документацией по планировке территории направляют в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в срок не более 30 дней со дня поступления указанного обоснования подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором:

- оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части не ущемления прав третьих лиц на смежно расположенных земельных участках.

В случае направления положительного заключения:

- лица, указанные в пункте 1 настоящей части, учитывают содержащиеся в заключении органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности,

рекомендации при подготовке проектной документации, а орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, проверяет соответствие указанным рекомендациям представленной проектной документации при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

- лица, указанные в пункте 2 настоящей части, учитывают содержащиеся в заключении органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, рекомендации при подготовке документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения, лица, указанные в пункте 1 настоящей части и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, вправе обжаловать в судебном порядке заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

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

- о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;

- о создании новых, или реконструкции существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства.

7. Собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства, а также лица, ими уполномоченные, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения;

8. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, об оказании услуг по обеспечению предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

Технические условия в виде копий документов включаются в состав градостроительного плана земельного участка и - в состав документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

Указанные торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством.

9. Порядок действий по подготовке, заключению и реализации соглашения о создании, реконструкции внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов капитального строительства на подлежащей комплексному освоению территории, утверждается нормативным правовым актом Южского городского поселения.

Глава 6. Общие положения о порядке предоставления лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель

Статья 24. Процедуры предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель

В соответствии с пунктом 11 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации, после вступления в силу настоящих Правил и при наличии градостроительной документации по планировке и застройке, как правило, не применяется процедура предварительного согласования места размещения объекта, а целевое использование земельного участка устанавливается исходя из принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории.

Предварительный выбор земельного участка и предварительное согласование места размещения объекта не проводится при наличии градостроительной документации о застройке (проектов планировки территории и проектов межевания территории), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства. Земельные участки в этих случаях предоставляются исключительно на торгах.

При отсутствии градостроительной документации о застройке, и до ее утверждения в установленном порядке, в качестве альтернативных действий (вне контекста комплексной организации территорий) применяется процедура "выбора земельного участка и предварительное согласование места размещения объекта", регулируемого статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 25. Выбор земельных участков для строительства и принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства

2. Порядок оформления документов и принятия решений о предоставлении земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта:

2.1. Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в администрацию Южского городского поселения с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В заявлении должны быть указаны: назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению прилагаются документы, удостоверяющие личность гражданина или подтверждающие государственную регистрацию юридического лица, а также могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

2.2. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности на основании документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории определяет возможность размещения объекта.

2.3. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности организует выбор земельного участка с соблюдением требований статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования с соответствующими государственными органами, муниципальными предприятиями и организациями и организует работу комиссии по выбору и обследованию земельного участка.

2.4. Администрация Южского городского поселения совместно с заказчиком информирует население о возможном или предстоящем размещении объектов для строительства путем опубликования соответствующего информационного сообщения в

районной газете «Светлый путь» и размещения на официальном сайте администрации в сети Интернет.

2.5. Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются схемы расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора.

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающего акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора, или об отказе в размещении объекта подготавливается в виде постановления Главы администрации Южского городского поселения о выборе земельного участка. Постановление Главы администрации Южского городского поселения о выборе земельного участка объекта действует в течение трех лет. Копия постановления с приложением схемы расположения земельного участка или об отказе в размещении объекта выдается заявителю в течение семи дней со дня его регистрации.

Постановление Главы администрации Южского городского поселения о выборе земельного участка является основанием установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральным законодательством.

2.6. Специализированная организация, имеющая соответствующую лицензию, по заявке и за счет заявителя осуществляет установление и закрепление границ земельного участка на местности, формирует дело и направляет документы для постановки сформированного земельного участка на государственный кадастровый учет в порядке, установленном федеральным законодательством.

Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления Южского муниципального района.

Предоставление земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в муниципальной собственности Южского городского поселения осуществляется органами местного самоуправления Южского городского поселения.

Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством.

Переход земельного участка, сформированного в порядке, установленном статьей 21 настоящих Правил, в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется бесплатно в соответствии с жилищным и земельным законодательством.

Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав на сформированные земельные участки определяется земельным законодательством.

Глава 7. Установление, изменение, фиксация границ земель публичного использования, их использование

Статья 26. Общие положения о землях публичного использования

1. Земли публичного использования – земли, в состав которых включаются:

- территории общего пользования, которые не подлежат приватизации и которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий;

- части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения), с

отображением в документации по планировке территории границ частей указанных земельных участков посредством границ зон действия публичных сервитутов.

2. Правообладатели частей земельных участков, указанных в пункте 2 части 1 настоящей статьи, могут освобождаться полностью или частично от уплаты земельного налога, арендной платы применительно к таким частям земельных участков на основании правового акта администрации Южского городского поселения об установлении публичных сервитутов.

Порядок принятия указанного правового акта определяется в соответствии с законодательством, нормативным правовым актом Южского городского поселения.

3. Границы земель публичного использования:

- определяются и изменяются в случаях и в порядке, определенных статьей 27 настоящих Правил;

- фиксируются в случаях и в порядке, определенных статьей 28 настоящих Правил.

Не допускается осуществлять планировку застроенной территории (включая действия по определению границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства) без фиксации границ фактически существующих земель публичного использования, а также без предъявления предложений об установлении или изменении границ земель публичного использования.

4. Использование территорий общего пользования, а также земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется в соответствии со статьей 29 настоящих Правил.

Статья 27. Установление и изменение границ земель публичного использования

1. Установление и изменение границ земель публичного использования осуществляется путем подготовки документации по планировке территории в случаях, когда:

- посредством впервые устанавливаемых красных линий на подлежащих освоению территориях устанавливаются границы образуемых (ранее не существовавших) территорий общего пользования и одновременно с ними – границ элементов планировочной структуры;

- изменяются красные линии без установления и без изменения границ зон действия публичных сервитутов;

- изменяются красные линии с установлением, изменением границ зон действия публичных сервитутов;

- не изменяются красные линии, но устанавливаются, изменяются границы зон действия публичных сервитутов.

2. При установлении и изменении границ земель публичного использования на подлежащих освоению и на застроенных территориях предметом публичных слушаний и утверждения документации по планировке территории являются вопросы:

- наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и изменяемых посредством красных линий;

- изменение красных линий и последствия такого изменения;

- устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;

- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в пределах элементов планировочной структуры;

- границы земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Статья 28. Фиксация границ земель публичного использования

1. Фиксация границ земель публичного использования – отображение в виде проектов красных линий границ фактически выделенных осуществленной застройкой

элементов планировочной структуры и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории, иных документов.

Фиксация границ земель публичного использования применяется в качестве временного инструмента упорядочения территории Южского городского поселения сроком до 31 декабря 2012 года. По истечении указанного срока применяется порядок установления и изменения границ земель публичного использования путем подготовки документации по планировке территории в соответствии со статьей 27 настоящих Правил.

2. При фиксации границ земель публичного использования применительно к застроенным территориям предметом согласования и утверждения являются:

- красные линии,
- границы зон действия публичных сервитутов – в случае их установления.

3. Субъектами согласования являются правообладатели смежно расположенных земельных участков, объектов капитального строительства, а также земельных участков, в пределах которых установлены границы зон действия публичных сервитутов.

4. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, направляет извещение определенным в части 3 настоящей статьи правообладателям, в котором указываются:

- место ознакомления с подготовленной в виде проекта красных линий документацией по планировке территории;
- лицо, ответственное за проведение согласований, с указанием телефона, электронной почты;
- дата истечения срока, в течение которого возможно направление письменных заключений в отношении проекта красных линий.

Максимальная продолжительность согласования не может превышать один месяц со дня направления извещений, если иное не установлено нормативным правовым актом Южского городского поселения.

5. По истечении десяти дней с последнего дня приема письменных заключений заинтересованных лиц глава администрации Южского городского поселения может утвердить, направить на доработку либо отклонить проект красных линий.

Статья 29. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты

1. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется их назначением в соответствии с законодательством.

2. На карте градостроительного зонирования Южского городского поселения помимо территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий отображены:

- территории, земельные участки, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, в том числе территории общего пользования;
- особо охраняемые природные территории, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты.

Назначение указанных территорий, земельных участков, в случае их отображения на карте градостроительного зонирования, описано в части 4 настоящих Правил.

Глава 8. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности

Статья 30. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности

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

- утверждения Генерального плана Южского городского поселения, внесения в него изменений;
- утверждения настоящих Правил, внесения в них изменений;
- утверждения документации по планировке территории, предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории:
 - а) утверждения проектов планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;
 - б) утверждения проектов планировки территории, не содержащих в своем составе проектов межевания территории;
 - в) утверждения проектов межевания территории вне состава проектов планировки территории в случае межевания территории, на которой расположены многоквартирные дома.
- принятия решений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости;
- принятия решений о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства;
- 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 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Южского городского поселения, настоящими Правилами.

3. Уполномоченный орган местного самоуправления Южского городского поселения перед представлением на публичные слушания проектов документов, заявлений в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), нормативам градостроительного проектирования Ивановской области.

4. При отсутствии положительного заключения, указанного в части 3 настоящей статьи, не допускается принимать положительные решения по поводу проектов документов, заявлений, представляемых на публичные слушания.

5. Органом, уполномоченным на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, является Комиссия по землепользованию и застройке Южского городского поселения – в случаях, определенных пунктами 1,2, 4-6 части 1 настоящей статьи.

6. Предметом публичных слушаний являются вопросы:

- соответствие подготовленных проектов документов, заявлений требованиям законодательства, а также документам, принятым в установленном порядке;
- подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления Южского городского поселения в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

7. 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 печатных средствах массовой информации, в сети «Интернет» и другие не запрещенные законом способы.

8. Участники публичных слушаний вправе представлять свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов для включения в протокол публичных слушаний.

9. Выявление мнений участников публичных слушаний путем голосования не влечет обязанности органа, принимающего решения с учетом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний.

10. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены 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.

11. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в решении о назначении публичных слушаний и должна составлять:

- не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования и размещения решения о назначении публичных слушаний на официальном сайте администрации Южского городского поселения в сети «Интернет» до дня опубликования и размещения заключения о результатах публичных слушаний на официальном сайте администрации Южского городского поселения в сети «Интернет» – в случае обсуждения проекта изменений в настоящие Правила;

- не менее одного месяца и не более трех месяцев со дня опубликования и размещения решения о назначении публичных слушаний на официальном сайте Южского городского поселения в сети «Интернет» до дня размещения заключения о результатах публичных слушаний на указанном сайте администрации Южского городского поселения в сети «Интернет» – в случаях обсуждения проекта документации по планировке территории, проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенных территорий;

- не более одного месяца со дня оповещения о времени и месте их проведения до дня размещения заключения о результатах публичных слушаний на официальном сайте Южского городского поселения 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. В месте (местах) проведения публичных слушаний размещаются документы, материалы в составе, определенном требованиями к составу обсуждаемого проекта документа, заявления и требованиями статей 32-35 настоящих Правил.

13. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несут соответственно органы местного самоуправления Южского городского поселения, физические и юридические лица, подготовившие проекты документов, заявлений по вопросам, требующих обсуждения на публичных слушаниях.

Статья 31. Порядок проведения публичных слушаний

1. Решение о назначении публичных слушаний принимает Глава Южского городского поселения.

2. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:

- тему публичных слушаний;
- срок проведения публичных слушаний;
- дату (даты), время и место (места) проведения публичных слушаний;
- место размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;

- Наименование органа, уполномоченного в соответствии с настоящими Правилами на проведение публичных слушаний.

Решение о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке,

установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Южского городского поселения в сети «Интернет».

Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня официального опубликования.

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

- о продолжительности обсуждения, которое не может превышать три часа в день;
- о регламенте проведения публичных слушаний (включая вопросы предельной продолжительности выступлений участников публичных слушаний);
- о предмете публичных слушаний – вопросы, определенные пунктом 8 статьи 32, пунктом 9 статьи 33, пунктами 14 статей 34-35 настоящих Правил.

4. В ходе проведения публичных слушаний ведется протокол. В протоколе фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от участников публичных слушаний.

5. С учетом положений протокола орган, проводивший публичные слушания, подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном Уставом Южского городского поселения для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и, по размещаются на официальном сайте администрации Южского городского поселения в сети «Интернет».

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 Комиссия осуществляет подготовку проекта рекомендаций главе администрации Южского городского поселения.

Статья 32. 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 Южского городского поселения, 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, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает:

- подготовку проекта изменений настоящих Правил, осуществляемую по инициативе органа местного самоуправления, а также подготовку материалов, представляемых на публичные слушания;
- проверку проекта изменений настоящих Правил на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), перед представлением такого проекта на публичные слушания;
- подготовку заключения на проект о внесении изменений в настоящие Правила, направляемого до проведения публичных слушаний в Комиссию;
- подготовку экспозиционных материалов, представляемых на публичные слушания.

3. Комиссия:

- до принятия решения Советом Южского городского поселения о назначении

публичных слушаний обеспечивает обсуждение и согласование промежуточных результатов подготовки проекта о внесении изменений;

- обеспечивает подготовку сводного заключения (основанного на заключении органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности) на проект предложений, направляемого в Совет Южского городского поселения для принятия решения о назначении публичных слушаний.

4. Участниками публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители Южского городского поселения, правообладатели объектов недвижимости, расположенных в границах Южского городского поселения, иные заинтересованные лица.

Публичные слушания по проекту о внесении изменений в настоящие Правила проводятся в каждом населенном пункте Южского городского поселения – в случае, когда проект о внесении изменений в настоящие Правила подготовлен применительно ко всей территории Южского городского поселения. При проведении публичных слушаний по обсуждению проекта о внесении изменений в настоящие Правила территория Южского городского поселения может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается законом Ивановской области исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.

В случае, если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

5. В состав документов, материалов, представляемых участникам публичных слушаний по обсуждению проекта о внесении изменений в настоящие Правила, включаются:

- обнародованный проект о внесении изменений в настоящие Правила;
- комплект материалов проекта о внесении изменений в настоящие Правила и необходимые обоснования к такому проекту;
- положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта изменений к обсуждению и утверждению.

6. К положительному заключению Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений к обсуждению на публичных слушаниях, прилагается положительное заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

7. Положительное заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности должно включать:

- положения, удостоверяющие факт соответствия подготовленного проекта требованиям и документам, принятым в установленном порядке, а именно:

а) подтверждение правильности фиксации в карте (картах) градостроительного зонирования существующих:

- границ Южского городского поселения;
- границ земель и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты;
- границ земель, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются, и земельных участков в составе таких земель;

- красных линий, утвержденных ранее в составе проектов планировки территории;

б) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей

Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) в части режима ограничений использования недвижимости и его распространения в пределах, обозначенными границами зон с особыми условиями использования территорий (санитарно-защитных зон, водоохраных зон, иных зон, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации);

в) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила действующим документам территориального планирования и документации по планировке территории в части границ зон планируемого размещения объектов различного значения (определенных документами территориального планирования), границ земельных участков для размещения объектов различного значения (определенных документацией по планировке территории);

г) подтверждение того, что в проекте о внесении изменений в настоящие Правила учтены положения о территориальном планировании Генерального плана Южского городского поселения;

д) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила утвержденному в установленном порядке проекту зон охраны объектов культурного наследия регионального и (или) федерального значения – при их наличии;

е) подтверждение соответствия процедурной части проекта о внесении изменений в настоящие Правила требованиям федерального законодательства, законодательства Ивановской области, нормативным правовым актам Южского городского поселения;

8. Предметом публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются вопросы, указанные в части 7 настоящей статьи.

9. После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте Южского городского поселения в сети «Интернет».

В случае, когда проект подготовлен по инициативе органа местного самоуправления Южского городского поселения, Комиссия также:

- обеспечивает доработку проекта о внесении изменений в настоящие Правила по результатам публичных слушаний;

- подготавливает комплект документов и направляет его Главе администрации Южского городского поселения.

В случае, когда проект предложений подготовлен по инициативе заинтересованных физических и юридических лиц, Комиссия:

- может предложить указанным лицам внести изменения в проект предложений – в случае, когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость;

- подготавливает комплект документов и направляет его главе администрации Южского городского поселения – в случаях, когда по результатам публичных слушаний не возникла необходимость внесения изменений в предложения, а также в случаях, когда указанными лицами были внесены необходимые изменения в проект предложений.

Указанный комплект материалов содержит:

- положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к направлению указанного проекта в Совет Южского городского поселения с приложением:

- а) протокола (протоколов) публичных слушаний;

- б) положительного заключения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, указанного в части 7 настоящей статьи;

- проект о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающие материалы к нему.

10. Глава администрации Южского городского поселения с учетом предоставленных ему документов, определенных частью 9 настоящей статьи, в установленные законодательством сроки принимает одно из двух решений:

- о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Совет Южского городского поселения для утверждения;
- об отклонении проекта.

Глава администрации Южского городского поселения направляет в Совет Южского городского поселения:

- сопроводительное письмо о соответствии такого проекта всем установленным требованиям, включая требования технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

- положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к утверждению с приложением:

- протокола (протоколов) публичных слушаний;
- заключения о результатах публичных слушаний;
- положительного заключения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, о соответствии проекта предложений всем установленным требованиям;

- проекта о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающие материалы к нему.

Совет Южского городского поселения по результатам рассмотрения документов, представленных главой администрации Южского городского поселения, может принять одно из следующих решений:

- утвердить изменения в настоящие Правила;
- отклонить изменения в настоящие Правила.

11. Утвержденные изменения в настоящие Правила:

- подлежат опубликованию в порядке, установленном Уставом Южского городского поселения для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте администрации Южского городского поселения в сети «Интернет»;

- в соответствии с требованиями части 2 статьи 57, части 2 статьи 57.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежат:

- а) в течение семи дней со дня утверждения направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Южского муниципального района;

- б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Южского муниципального района и Федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

Статья 33. Особенности проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории

1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органов самоуправления, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

3. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

4. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в администрацию городского поселения свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Протокол и заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит официальному опубликованию и размещается на официальном сайте администрации Южского городского поселения в сети "Интернет".

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

7. Протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляются главе администрации Южского городского поселения.

8. Глава администрации Южского городского поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

9. До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений в случае, если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются главой администрации Южского городского поселения с соблюдением процедуры публичных слушаний, установленной настоящими Правилами.

Статья 34. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости

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.

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

- на соответствующую территорию распространяют свое действие настоящие Правила;

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

3. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, подготавливает заключения, состав и содержание которых определяется частью 13 настоящей статьи.

4. Комиссия:

- рассматривает заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные

виды использования недвижимости;

- сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным частью 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям, в состав которых в обязательном порядке включается заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

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

- правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;
- правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;
- правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

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

- заявлением заинтересованного лица с обосновывающими материалами, представленными в соответствии с требованиями, определенными частями 7-12 настоящей статьи.
- заключением органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на представленное заявление и обосновывающими материалами к нему, составленные в соответствии с требованиями части 13 настоящей статьи.

7. В заявлении и прилагаемых к заявлению 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 – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «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 идентификационные 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:

- адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;
- кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план;
- правоустанавливающие документы на объекты недвижимости;
- 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:

- проект предложений к градостроительному плану земельного участка с отражением на нем позиций, относящихся к запросу: указание мест расположения

существующих и намечаемых строений 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;

- информация 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. Заявление содержит обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

13. Заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на представленное заявление и обосновывающие материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях, и должно включать:

- положения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах выполнены или не выполнены все установленные требования, которые подлежат выполнению:

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

- б) подтверждение соответствия требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), отраженных в заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

- в) подтверждение выполнения процедурных требований;

- положения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах вопросы, по поводу которых должно быть дано разрешение или отказано в предоставлении разрешения, решены рационально или не рационально - о содержании одного из трех вариантов проекта заключения о результатах публичных слушаний в части того, что реализация намерений заявителя:

- а) не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства;

- б) не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка, но только при выполнении условий, связанных с внесением в проект такого плана соответствующих изменений. В этом случае в заключении должны быть представлены конкретные предложения по внесению изменений в проект градостроительного плана земельного участка, например, такие как: изменение (уточнение) границ зон действия публичных сервитутов для

обеспечения прохода, проезда; изменение (уточнение) отступов планируемых к размещению строений, частей строений от границ земельного участка; изменение (уточнение) параметров объекта - общая площадь, этажность, открытые пространства, планируемые места парковки автомобилей; показатели планируемой вместимости, мощности объекта, объемы ресурсов, необходимых для функционирования объекта - количество работающих и посетителей, грузооборот (частота подъезда к объекту грузовых автомобилей), объемы инженерных ресурсов - энергообеспечение, водоснабжение и т.д.;

в) окажет негативное воздействие на окружающую среду, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения.

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

15. После проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на условно разрешенные виды использования недвижимости Комиссия направляет главе администрации Южского городского поселения следующие документы и материалы:

- рекомендации комиссии;
- заключение о результатах публичных слушаний, опубликованное в соответствии с требованиями части 6 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- протокол (протоколы) публичных слушаний;
- заявление с обосновывающими материалами, обсуждавшееся на публичных слушаниях.

16. Глава администрации Южского городского поселения с учетом предоставленных ему документов, определенных частью 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:

- подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации Южского городского поселения в сети «Интернет»;

- в соответствии с требованиями части 2 статьи 57, части 2 статьи 57.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

- а) в течение семи дней, со дня принятия, направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Южского муниципального района;

- б) в течение четырнадцати дней, со дня получения копии документа, размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Южского муниципального района.

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

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, могут быть правообладатели недвижимости, подавшие заявления о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

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

- применительно к соответствующей территории действуют настоящие Правила;
- 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, уполномоченный в области градостроительной деятельности,

подготавливает заключения, состав и содержание которых определяется частью 13 настоящей статьи.

4. Комиссия:

- рассматривает заявления;
- сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным частью 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям, в состав которых в обязательном порядке включается заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

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

- правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;
- правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;
- правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

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

- заявлением правообладателя земельного участка с обосновывающими материалами, представленными в соответствии с требованиями, определенными частями 7-12 настоящей статьи.
- заключением органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на представленное заявление с обосновывающими материалами к нему, составленные в соответствии с требованиями части 13 настоящей статьи.

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

- в отношении соответствующего земельного участка его правообладатель вправе подать заявление – выполняются обязательные условия, определенные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства 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 «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

8. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные 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, включают сведения, указанные в части 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 в себя:

- обоснование наличия предусмотренного частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации права у заявителя обратиться с заявлением;
- проект предложений к градостроительному плану земельного участка с указанием

конкретных параметров, являющихся отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- 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. Заявление содержит обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

13. Заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на представленное заявление и обосновывающие материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях, и должно включать:

- позиции о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах выполнены или не выполнены все установленные обязательные требования:

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

- б) подтверждение соответствия требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «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 материалов;

- в) подтверждение выполнения процедурных требований;

- положения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах вопросы, по поводу которых должно быть дано разрешение или отказано в предоставлении разрешения, решены рационально или не рационально - о содержании проекта заключения о результатах публичных слушаний как основания для подготовки рекомендаций, которые становятся основанием для принятия решения главой администрации Южского городского поселения. Указывается одна из следующих позиций в части того, что реализация намерений заявителя:

- а) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства, реконструкции;

- б) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка, но только при выполнении условий, связанных с внесением в проект такого плана соответствующих изменений. В этом случае в заключении должны быть представлены конкретные предложения по внесению изменений в проект градостроительного плана земельного участка, например, такие как:

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

- изменение (уточнение) отступов планируемых к размещению строений, частей строений от границ земельного участка;

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

в) 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, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения;

г) неправомерна в силу несоответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения.

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

15. После проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия направляет главе администрации Южского городского поселения документы и материалы, указанные в части 15 статьи 34 настоящих Правил.

16. Глава администрации Южского городского поселения с учетом предоставленных ему документов принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

18. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:

- подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации Южского городского поселения в сети «Интернет»;

- в соответствии с требованиями части 2 статьи 57, части 2 статьи 57.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

- а) в течение семи дней, со дня принятия, направлению соответствующих копий в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Южского муниципального района;

- б) в течение четырнадцати дней, со дня получения копии документа, размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Южского муниципального района.

Глава 9. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов

Статья 36. Градостроительные основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

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

Градостроительные основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ивановской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального

планирования и документация по планировке территории.

3. В соответствии с законодательством, муниципальными нуждами Южского городского поселения, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

- необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- а) объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, связи местного значения;

- б) автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных и инженерных сооружений местного значения в административных границах Южского городского поселения;

- необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

Статья 37. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд

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

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ивановской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Южского городского поселения.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных или муниципальных нужд), и проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие границы зон резервирования.

3. Указанные документы и документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

4. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов для государственных или муниципальных нужд;

- собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов для государственных или муниципальных нужд, вправе обжаловать такие документы в судебном порядке.

5. Решение о резервировании, принимаемое по основаниям, установленным законодательством, должно содержать:

- цели и сроки резервирования земель;

- реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;

- ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;

- сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

- подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа;

- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

- карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с утвержденным проектом планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории;

- перечень земельных участков, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов.

6. К решению о резервировании земель прилагается схема резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

Решение о резервировании земель и схема резервируемых земель должны содержать необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках (их частях), права на которые ограничиваются решением о резервировании земель.

Решение о резервировании земель принимается по отношению к земельным участкам, находящимся в пределах одного кадастрового округа.

7. В соответствии с законодательством решение о резервировании должно предусматривать:

- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

- обязательство выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- сумма выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- Обязательство администрации Южского городского поселения возместить правообладателям земельных участков убытки, включая упущенную выгоду, связанные с принятием решения о выкупе земельных участков по истечении срока резервирования.

Статья 38. Условия установления публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления Южского городского поселения вправе принимать правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичных сервитутов, связанных с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка. Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах

государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством и нормативными правовыми актами Южского городского поселения.

Глава 10. Строительные изменения недвижимости

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

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

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

1. Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, их доверенные лица вправе производить строительные изменения недвижимости. Под строительными изменениями недвижимости понимаются новое строительство, реконструкция, пристройка, снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства.

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

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

- строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- капитального ремонта объектов капитального строительства»
- устройства бытовых колодцев на первый водоносный горизонт, не являющийся источником централизованного водоснабжения, на земельных участках, в границах которых расположены индивидуальные жилые дома;
- установки малых архитектурных форм, благоустройства территорий, устройства открытых спортивных, игровых и хозяйственных площадок в местах, определенных проектом планировки и (или) проектной документацией;
- строительства, реконструкции, капитального ремонта участков инженерных коммуникаций (газоснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения, энергоснабжения, связи) для подключения отдельно стоящих индивидуальных жилых домов, не предназначенных для предпринимательской деятельности, к внутриквартальным сетям инженерно-технического обеспечения;

- проведения работ по переоборудованию нежилых помещений, права на которые зарегистрированы в установленном порядке.

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

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования установлен в главе 15 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);
- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Право на строительные изменения объектов культурного наследия определяется охранными обязательствами и иной разрешительной документацией, подготовленной в установленном порядке уполномоченными органами по охране объектов культурного наследия.

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий.

Статья 40. Подготовка проектной документации

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 объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных 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. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) или техническими заказчиками и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (заказчиками) или 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. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) или технического заказчика исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) или технического заказчика исполнителю должно включать:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 12 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных

сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

- результаты инженерных изысканий либо 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 указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;
- иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) или технического заказчика исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) или 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 законодательством о градостроительной деятельности нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

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

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

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

7. Технические условия разрабатываются (выдаются) организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей и сооружений инженерно-технического обеспечения.

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

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

- 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;
- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- архитектурные решения;
- конструктивные и объемно-планировочные решения;
- сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- проект организации строительства объектов капитального строительства;

- 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);

- перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;

- 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 соответствующей проектной документации);

- смета на строительство объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

- 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, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства осуществляется подготовка отдельных разделов проектной документации на основании задания застройщика или технического заказчика в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

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 (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

- 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);

- градостроительными регламентами для зон охраны объектов культурного наследия.

10. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком или техническим заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы.

Статья 41. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае

строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Ивановской области, настоящими Правилами.

2. На территории Южского городского поселения разрешение на строительство выдается органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Ивановской области применительно к планируемому строительству, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Порядок и процедуры выдачи разрешения на строительство определяются административным регламентом предоставления администрацией Южского городского поселения муниципальной услуги «Выдача разрешения на строительство в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации»

Статья 42. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства

1. Лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства (далее - лицо, осуществляющее строительство), может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее строительство, организует и координирует работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации.

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

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 семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- копия разрешения на строительство (если оно требуется);
- проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);
- общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

- положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

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 орган, исполнительной власти Ивановской области, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия.

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

8. Использование в процессе строительства, реконструкции, смежно расположенных земельных участков либо территорий общего пользования возможно на основании договора, а также частного сервитута, если нормативным правовым актом Южского городского поселения не установлен публичный сервитут с описанием содержания такого сервитута.

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

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

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального

строительства - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 11 настоящей статьи.

В процессе строительства, реконструкции лицо, осуществившее подготовку проектной документации строящегося, реконструируемого объекта капитального строительства, вправе осуществлять авторский надзор в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. 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 Южского городском поселении государственный строительный надзор осуществляется:

- уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,

- уполномоченным органом исполнительной власти Ивановской области.

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

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

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

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

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 проведения 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 шесть 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. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Приемка объекта осуществляется в соответствии с законодательством.

2. На территории Южского городского поселения разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

3. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определен административным регламентом предоставления администрацией Южского городского поселения муниципальной услуги «Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»

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

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

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

6. 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.

Глава 11. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности

Статья 44. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

1. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности, это - организованный в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об 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. Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности

осуществляется органом местного самоуправления Южского муниципального района путем сбора, документирования, актуализации, обработки, систематизации, учета и хранения сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности.

3. Настоящие Правила подлежат размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности. Орган местного самоуправления Южского муниципального района в течение четырнадцати дней со дня получения соответствующих копий Правил размещают их в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

4. Документирование сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности осуществляется на бумажных и электронных носителях. При несоответствии записей на бумажном и электронном носителях приоритет имеют записи на бумажном носителе.

5. Порядок предоставления сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

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 сведения, копии документов и материалов, включая:

- сведения (в том числе в форме копий соответствующих документов):
 - а) о схемах территориального планирования Российской Федерации, Ивановской области в части, касающейся территории Южского городского поселения;
 - б) о схеме территориального планирования Южского муниципального района в части, касающейся территории Южского городского поселения;
 - в) о Генеральном плане Южского городского поселения;
 - г) о настоящих Правилах, о внесении в них изменений;
 - д) о документации по планировке территории;
 - е) об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий;
 - ж) об изъятии и о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
 - з) о геодезических и картографических материалах;
- дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, включая:
 - а) результаты инженерных изысканий;
 - б) сведения о площади, о высоте и об этажности объекта капитального строительства, о 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;
 - в) документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;
 - г) заключение экспертизы проектной документации;
 - д) разрешение на строительство;
 - е) решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
 - ж) решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид

использования;

з) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного капитального строительства проектной документации;

и) акт приемки объекта капитального строительства;

к) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

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

м) иные документы и материалы в составе дел о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;

▪ иные документы и материалы, состав которых может определяться законами Ивановской области о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Южского городского поселения.

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.

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 нарушения Правил

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

Глава 11.1. Положение об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическим и юридическим лицам.

Статья 47.1. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее- разрешение на условно разрешенный вид использования), осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса РФ.

2. Застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке.

3. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе сельского поселения.

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

Статья 47.2. Изменение видов разрешённого использования.

1. Право на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования, реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими ПЗЗ.
2. Решения об изменении одного вида разрешенного использования, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Глава 11.2. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

Статья 47.3. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов.
2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:
 - 1) несоответствие настоящих Правил генеральному плану поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;
 - 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.
3. С предложениями о внесении изменений в настоящие Правила могут выступать:
 - 1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
 - 2) органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства областного значения;
 - 3) органы местного самоуправления муниципального района в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
 - 4) органы местного самоуправления поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;
 - 5) физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.
4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляется в письменной форме в комиссию по внесению изменений в правила землепользования и застройки (далее – комиссия).
5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила рассматривает его и подготавливает заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в настоящие Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе поселения.
6. Глава поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем. Указанное решение принимается в форме постановления.
7. По поручению главы поселения комиссия не позднее чем по истечении десяти

дней с даты принятия решения о подготовке проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила, 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 администрации поселения в сети «Интернет» (при наличии такового), на информационных стендах, установленных в общедоступных местах. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по местному радио и телевидению.

8. Проект решения о внесении изменений в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях, проводимых по решению главы поселения и в порядке, устанавливаемом Советом поселения.

9. В случае если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой поселения решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила.

10. После завершения публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект главе поселения. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава поселения в течение десяти дней после представления ему проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила с обязательными приложениями принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в Совет поселения или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета поселения представляются:

- 1) проект решения главы поселения о внесении изменений с обосновывающими материалами;
- 2) заключение комиссии;
- 3) протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. После утверждения Советом поселения изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте администрации поселения в сети «Интернет» (при наличии такового), на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

14. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении

изменений в настоящие Правила в судебном порядке.

15. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до внесения изменений в настоящие Правила.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Часть 2.

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Настоящие Правила состоят из четырех частей:

Часть 1 – определяет порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования. Часть 1 содержит 47 статей (ст. 1- ст.47)

Часть 2 - содержит карты с пояснениями (картографический материал) градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территории. Часть 2 состоит из 3 статей (ст. 48- ст.50)

Часть 3 – описывает устанавливаемые градостроительные регламенты. Часть 3 состоит из 3 статей (ст. 51- ст.53)

Часть 4 – описывает назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты. Часть 4 состоит из 1 статьи (ст. 54).

Содержание части 2

Глава 13. Карта градостроительного зонирования Южского городского поселения Южского муниципального района.....4

Статья 48. Карта градостроительного зонирования Южского городского поселения Южского муниципального района.....4

Глава 14. Карты зон с особыми условиями использования территории.....13

Статья 49. Карта ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия13

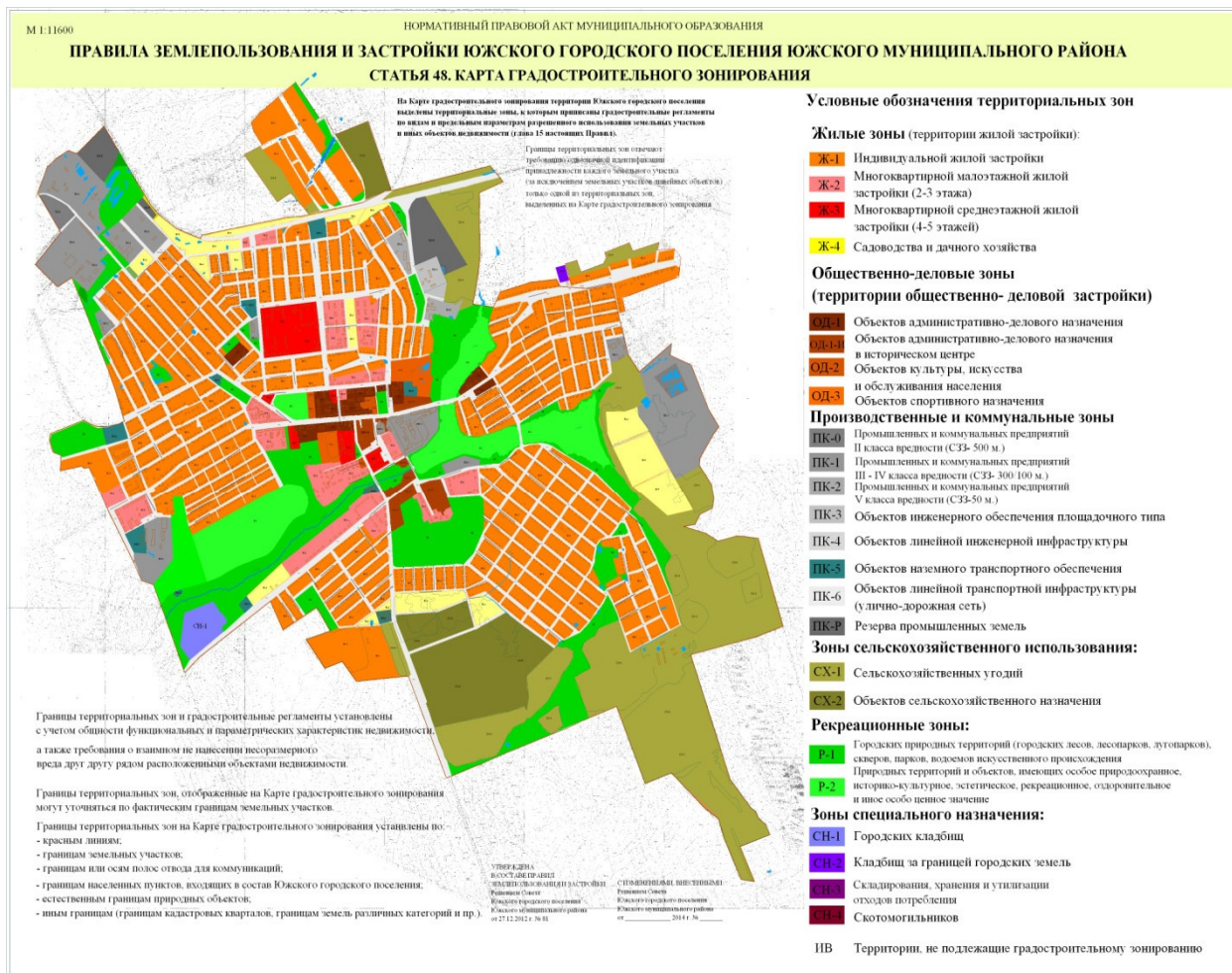
Статья 50. Карта зон ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.14

ЧАСТЬ 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

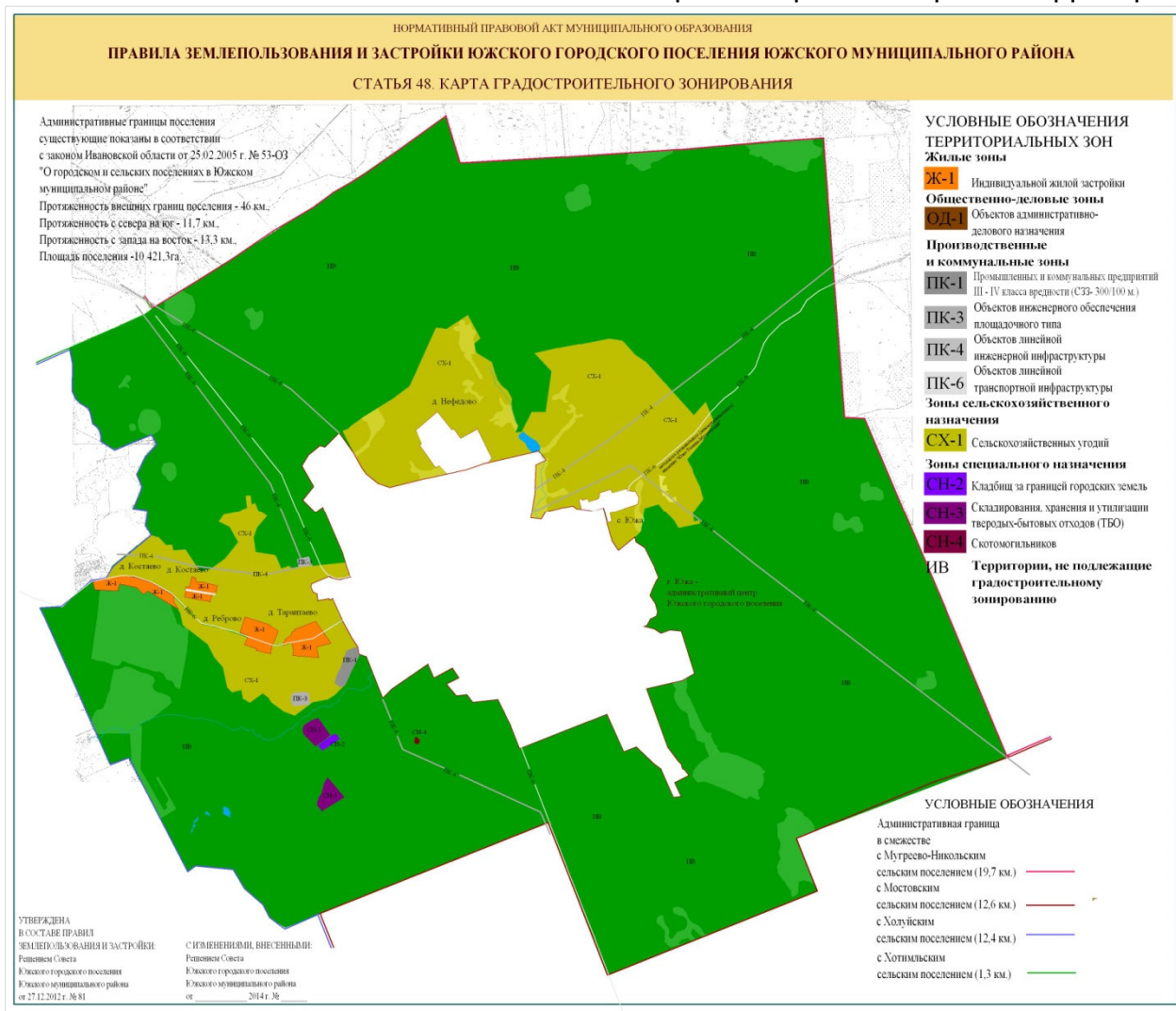
Глава 13. Карта градостроительного зонирования Южского городского поселения Южского муниципального района.

Статья 48. Карта градостроительного зонирования Южского городского поселения Южского муниципального района.

Карта зонирования территории г. Южа, с. Южа, д. Нефедово



Карта зонирования прочих территорий



Перечень территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования территории Южного городского поселения Южного муниципального района (Карта статьи 48): Таблица 1

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
Ж	Жилые зоны (территории жилой застройки):
Ж - 1	Индивидуальной жилой застройки
Ж - 2	Многоквартирной малоэтажной жилой застройки (2-3 этажа)
Ж - 3	Многоквартирной среднеэтажной жилой застройки (4-5 этажей)
Ж - 4	Садоводства и дачного хозяйства
ОД	Общественно-деловые зоны (территории общественно- деловой застройки):
ОД - 1	Объектов административно-делового назначения
ОД-1-И	Объектов административно-делового назначения в историческом центре
ОД - 2	Объектов культуры, искусства и обслуживания населения
ОД - 3	Объектов спортивного назначения

ПК	Производственные и коммунальные зоны (производств. территории, инженерная и транспортная инфраструктуры):
ПК-0	Промышленных и коммунальных предприятий II класса вредности (СЗЗ-500 м.)
ПК-1	Промышленных и коммунальных предприятий III - IV класса вредности (СЗЗ-300/100 м.)
ПК-2	Промышленных и коммунальных предприятий V класса вредности (СЗЗ-50 м.)
ПК-3	Объектов инженерного обеспечения площадочного типа
ПК-4	Объектов линейной инженерной инфраструктуры
ПК-5	Объектов наземного транспортного обеспечения
ПК-6	Объектов линейной транспортной инфраструктуры (улично-дорожная сеть)
ПК-Р	Резерва промышленных земель
СХ	Зоны сельскохозяйственного использования:
СХ-1	Сельскохозяйственных угодий
СХ-2	Объектов сельскохозяйственного назначения
Р	Рекреационные зоны:
Р-1	Городских природных территорий (городских лесов, лесопарков, лугопарков), скверов, парков, водоемов искусственного происхождения
Р-2	Природных территорий и объектов, имеющих особое природоохранное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение
СН	Зоны специального назначения:
СН-1	Городских кладбищ
СН-2	Кладбищ за границей городских земель
СН-3	Складирования, хранения и утилизации отходов потребления
СН-4	Скотомогильников
ИВ	Территории, не подлежащие градостроительному зонированию

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ (территории жилой застройки):

Ж-1 ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Зона индивидуальной жилой застройки **Ж-1** выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых кварталов данного типа жилых домов (с участками).

Ж-2 МНОГОКВАРТИРНОЙ МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (2-3 ЭТАЖА)

Зона многоквартирной малоэтажной жилой застройки **Ж-2** выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов в 2-3 этажа

Ж-3 МНОГОКВАРТИРНОЙ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (4-5 ЭТАЖЕЙ)

Зона многоквартирной среднеэтажной жилой застройки **Ж-3** выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов в 4-5 этажей

Ж-4 САДОВОДСТВА И ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков, огородов с правом возведения строения для сезонного проживания, используемых населением в целях отдыха

и выращивания сельскохозяйственных культур.

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ (территории общественно- деловой застройки):

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, объектов среднего профессионального образования, административных, культовых зданий, объектов делового, финансового назначения, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Общественно-деловые зоны в населенных пунктах: д. Нефедово, с. Южа, д. Тарантаево, д. Реброво, д. Костяево не образуются. В г. Южа общественно-деловые зоны формируются как линейно-дисперсная система. Линейная составляющая размещается по основным улицам: ул. Советская, пр. Школьный, пр. Глушицкий, пр. Советский, ул. Черняховского, ул. Лермонтова.

Общественный центр г. Южа сохраняется в районе пересечения ул. Советская и пр. Глушицкий.

Функции исторического центра сохраняют: исторические части ул. Советская, пр. Советский, ул. Дача, ул. Дачная и пр. Глушицкий. Территории объектов здравоохранения представлены больничным комплексом, расположенным вдоль ул. Советская.

ОД – 1 ОБЪЕКТОВ АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона объектов административно-делового назначения ОД-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования локальных центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

ОД-1-И ОБЪЕКТОВ АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ

Зона объектов административно-делового назначения в историческом центре ОД-1-И выделена для обеспечения правовых условий сохранения территорий и объектов ценной историко-градостроительной среды.

ОД – 2 ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРЫ, ИСКУССТВА И ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

Зона объектов культуры, искусства и обслуживания населения ОД-2 выделена для создания правовых условий формирования многофункциональных территорий для размещения и развития соответствующих объектов.

ОД – 3 ОБЪЕКТОВ СПОРТИВНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона объектов спортивного назначения ОД-3 предназначена для размещения спортивных сооружений и/или их комплексов, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ (производственные территории, инженерная и транспортная инфраструктура):

ПК-0 ПРОМЫШЛЕННЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ II КЛАССА ВРЕДНОСТИ (СЗЗ-500 М.)

Зона ПК-0 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз II класса вредности.

ПК-1 ПРОМЫШЛЕННЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ III -IV КЛАССА ВРЕДНОСТИ (СЗЗ-300/100 М.)

Зона ПК-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз III - IV класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения.

ПК-2 ПРОМЫШЛЕННЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ V КЛАССА ВРЕДНОСТИ (СЗЗ-50 М.)

Зона **ПК-2** выделена для обеспечения правовых условий формирования производственных и коммунальных предприятий V класса вредности, с низкими уровнями шума (вплоть - до отсутствия) и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

ПК-3 ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПЛОЩАДОЧНОГО ТИПА

Зона объектов инженерного обеспечения площадочного типа **ПК-3** включает в себя территории площадных объектов инженерного обеспечения (РЭС, ГРП, ГРС, АТС, ТП, водозаборы и т.д.), водопроводных и канализационных сооружений

ПК-4 ОБЪЕКТОВ ЛИНЕЙНОЙ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона объектов линейной инженерной инфраструктуры **ПК-4** сформирована как система линейных (магистральные инженерные коммуникации в границах охранных зон) Включает в себя линейные объекты инженерного обеспечения. На территории Южского городского поселения представлены магистральными инженерными коммуникациями в границах охранных зон (ЛЭП, газопровод, водоводы). На земельные участки в пределах данной зоны градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением

ПК-5 ОБЪЕКТОВ НАЗЕМНОГО ТРАНСПОРТНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

Зона объектов наземного транспортного обеспечения **ПК-5** включает в себя территории площадных объектов автомобильного транспорта, территории объектов обслуживания, временного и длительного хранения транспортных средств автотранспортными предприятиями, объектами автосервиса (АЗС, СТО, автостоянки, гаражи).

ПК-6 ОБЪЕКТОВ ЛИНЕЙНОЙ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона объектов линейной транспортной инфраструктуры **ПК-6** сформирована как система линейных (улицы, дороги) объектов. Представлена внешними автодорогами, существующей улично-дорожной сетью. На земельные участки в пределах данной зоны градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением

ПК-Р РЕЗЕРВА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

Зона резерва промышленных земель **ПК-Р** выделена для формирования территорий с возможностью определения параметров производственной застройки по мере принятия решений органами местного самоуправления о застройке территории.

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

СХ-1 СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

Применительно к территориям земель сельскохозяйственного назначения в пределах данной зоны **СХ-1** градостроительный регламент не устанавливается, и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Применительно к территориям земель населенных пунктов в пределах данной зоны **СХ-1** регламент устанавливается.

СХ-2 ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для размещения животноводческих, птицеводческих и звероводческих предприятий, предприятий по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции, ремонту, техническому обслуживанию и хранению сельскохозяйственных машин и автомобилей, по изготовлению строительных конструкций, изделий и деталей из местных материалов, теплиц и парников,

промысловых цехов, материальных складов, транспортных, энергетических и других объектов, связанных с проектируемыми предприятиями, а также коммуникации, обеспечивающих внутренние и внешние связи объектов зоны.

СХ-3 САДОВОДСТВА

Зона предназначена для размещения садовых участков с правом возведения хозяйственных построек, используемых населением в целях выращивания многолетних плодовых и ягодных культур с целью осуществления хозяйственной деятельности.

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ:

Рекреационные зоны выделены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, сады, городские леса, лесопарки, пляжи, иные объекты. В рекреационные зоны включены также особо охраняемые природные территории.

Р-1 ГОРОДСКИХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ (ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ, ЛЕСОПАРКОВ, ЛУГОПАРКОВ), СКВЕРОВ, ПАРКОВ, ВОДОЕМОВ ИСКУССТВЕННОГО ПРОИСХОЖДЕНИЯ

Применительно к территориям в пределах данной зоны **Р-1**, которые относятся к территориям общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

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

Р-2 ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ, ИМЕЮЩИХ ОСОБОЕ ПРИРОДООХРАННОЕ, ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЕ, ЭСТЕТИЧЕСКОЕ, РЕКРЕАЦИОННОЕ, ОЗДОРОВИТЕЛЬНОЕ И ИНОЕ ОСОБО ЦЕННОЕ ЗНАЧЕНИЕ

Зона **Р-2** выделена в целях обеспечения условий восстановления и сохранения территорий и объектов ценной природной и историко-культурной среды, отличающиеся высокой степенью уязвимости.

Зона также обеспечивает условия для сохранения природных комплексов и объектов при строго регулируемом рекреационном и хозяйственном использовании.

Применительно к территориям в пределах данной зоны, которые относятся к территориям общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением

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

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

Зоны специального назначения включают в себя кладбища, полигон твердых бытовых отходов, места утилизации трупов животных.

На территории Южского городского поселения расположено 2 кладбища:

- закрытое для новых захоронений муниципальное кладбище в юго-западной части города Южа;
- новое муниципальное кладбище за границей города по направлению на юго-запад от г. Южа.

В непосредственной близости от нового муниципального кладбища в настоящее время расположена несанкционированная, подлежащая рекультивации городская свалка. За границей города по направлению на юго-запад от г. Южа вдоль автодороги на бывшую турбазу «Пристань» размещается строящийся полигон твердых бытовых отходов и биотермическая яма.

СН-1 ГОРОДСКИХ КЛАДБИЩ

Зона СН-1 предназначена для размещения кладбищ. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

СН-2 КЛАДБИЩ ЗА ГРАНИЦЕЙ ГОРОДСКИХ ЗЕМЕЛЬ

Зона СН-2 предназначена для размещения кладбищ за границей городских земель. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

СН-3 СКЛАДИРОВАНИЯ, ХРАНЕНИЯ И УТИЛИЗАЦИИ ОТХОДОВ ПОТРЕБЛЕНИЯ

Зона СН-3 предназначена для складирования, хранения и утилизации отходов потребления. Порядок использования зоны определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

СН-4 СКОТОМОГИЛЬНИКОВ

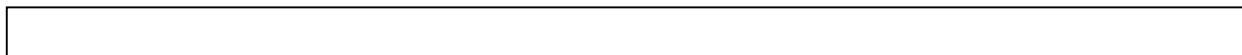
Зона СН-4 предназначена для размещения скотомогильников. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Глава 14. Карты зон с особыми условиями использования территории.

Статья 49. Карта ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия (Карта статьи 49):

1. Ограничения, налагаемые на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия, распространяются на указанные объекты,



которые расположены в границах зон, при установлении таких зон в установленном порядке, и определенных на Карте статьи 49 настоящих Правил.

Данные ограничения:

1) определены в соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ от 25.06.2002 г., законодательством Ивановской области об охране объектов культурного наследия;

2) излагаются применительно к:

а) охранной зоне - территории, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

б) зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территории, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

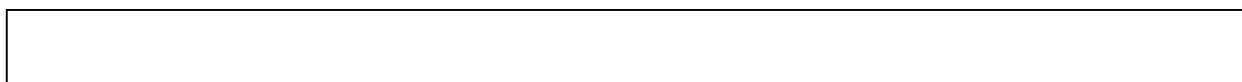
в) зоне охраняемого природного ландшафта - территории, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и

сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, связанного композиционно с объектами культурного наследия.

Статья 50. Карта зон ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

Перечень зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности выделенных на «Карте зон ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности» (Карта статьи 50):

На карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности выделены следующие



виды зон:

Таблица 2

<u>ОУ-1</u>	Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса
<u>ОУ-2</u>	Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса
<u>ОУ-3</u>	Прибрежная зона
<u>ОУ-4</u>	Водоохранные зоны водных объектов
<u>ОУ-5</u>	Прибрежные полосы водных объектов
<u>ОУ-6</u>	Береговые полосы водных объектов
<u>ОУ-7</u>	Месторождения полезных ископаемых
<u>ОУ-8</u>	Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и других объектов (производственно-инженерно-технических объектов)
<u>ОУ-9</u>	Коридоры магистральных газопроводов
<u>ОУ-10</u>	Коридоры ЛЭП, связи
<u>ОУ-11</u>	Санитарно-защитная полоса водоводов
<u>ОУ-12</u>	Санитарно-защитные зоны (разрывы) автомобильных дорог

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте статьи 50 настоящих Правил, осуществляется в соответствии видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными Главой 15 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий по экологическим условиям и нормативному режиму градостроительной деятельности.

ОУ-1 ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ I ПОЯСА

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года.

Размер зоны ОУ-1 может корректироваться по результатам разработки специального проекта.

ОУ-2 ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ II – ПОЯСА

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального

строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года.

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»

ОУ-3 ПРИБРЕЖНАЯ ЗОНА

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;

"Санитарные правила проектирования, строительства и эксплуатации водохранилищ" (утв. Главным государственным санитарным врачом СССР 01.07.1985 N 3907-85).

ОУ-4 ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

СНиП 2.07.01-89* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений),

СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)

СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

ОУ-5 ПРИБРЕЖНЫЕ ПОЛОСЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;

СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения);

СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;

СНиП 2.07.01-89* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

ОУ-6 БЕРЕГОВЫЕ ПОЛОСЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

ОУ-7 МЕСТОРОЖДЕНИЯ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СНиП 2.07.01-89*, п.9.2* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

ОУ-8 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ПРЕДПРИЯТИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ (Производственно-, инженерно-технических объектов)

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СНиП 2.07.01-89* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

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

СНиП 42-01-2002. «Газораспределительные системы»

ОУ-9 КОРИДОРЫ МАГИСТРАЛЬНЫХ ГАЗОПРОВОДОВ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

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

СНиП 2.05.06-85*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы),

СНиП 2.07.01-89* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

ОУ-10 КОРИДОРЫ ЛЭП

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

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

ПУЭ Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

ОУ-11 САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА ВОДОВОДОВ

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

СНиП 2.07.01-89* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

Санитарные правила и нормы (СанПиН) 2.1.4.1110-02

ОУ-12 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ (РАЗРЫВЫ) АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

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

СНиП 2.07.01-89* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Часть 3
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Часть 4
НАЗНАЧЕНИЕ ОСНОВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗЕМЕЛЬ, ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КОТОРЫМ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Настоящие Правила состоят из четырех частей:

Часть 1 – определяет порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования. Часть 1 содержит 47 статей (ст. 1- ст.47)

Часть 2 - содержит карты с пояснениями (картографический материал) градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территории. Часть 2 состоит из 3 статей (ст. 48- ст.50)

Часть 3 – описывает устанавливаемые градостроительные регламенты. Часть 3 состоит из 3 статей (ст. 51- ст.53)

Часть 4 – описывает назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты. Часть 4 состоит из 1 статьи (ст. 54).

Содержание частей 3 и 4

ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	5
Глава 15. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости.....	5
Статья 51. Перечень территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования территории Южского городского поселения. Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	5
Статья 51.1 Градостроительные регламенты. Жилые зоны (территории жилой застройки).....	7
Статья 51.2 Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны (территории общественно– деловой застройки).....	26
Статья 51.3 Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны (производств. территории, инженерная и транспортная инфраструктуры).....	42
Статья 51.4 Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.....	51
Статья 51.5 Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.....	55
Статья 51.6 Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.....	56
Статья 51.7 Общие положения в отношении градостроительных регламентов.....	60
Глава 16. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий.....	62
Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).....	62
Статья 53. Описание ограничений, установленных по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.....	65

ЧАСТЬ 4. НАЗНАЧЕНИЕ ОСНОВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО

ПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬ, ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КОТОРЫМ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....71

Статья 54. Назначение основных территорий общего пользования и иных территорий, на которых действие градостроительного регламента не распространяется или применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.....71

Приложение 1. Общие требования в части озеленения территории земельных участков.....75

ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 15. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости

Статья 51. Перечень территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования территории Южского городского поселения. Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. На карте градостроительного зонирования территории Южского городского поселения выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
Ж	Жилые зоны (территории жилой застройки):
Ж - 1	Индивидуальной жилой застройки
Ж - 2	Многоквартирной малоэтажной жилой застройки (2-3 этажа)
Ж - 3	Многоквартирной среднеэтажной жилой застройки (4-5 этажей)
Ж - 4	Садоводства и дачного хозяйства
ОД	Общественно-деловые зоны (территории общественно- деловой застройки):
ОД - 1	Объектов административно-делового назначения
ОД-1-И	Объектов административно-делового назначения в историческом центре
ОД - 2	Объектов культуры, искусства и обслуживания населения
ОД - 3	Объектов спортивного назначения
ПК	Производственные и коммунальные зоны (производств. территории, инженерная и транспортная инфраструктуры):
ПК-0	Промышленных и коммунальных предприятий II класса вредности (СЗЗ-500 м.)
ПК-1	Промышленных и коммунальных предприятий III - IV класса вредности (СЗЗ-300/100 м.)
ПК-2	Промышленных и коммунальных предприятий V класса вредности (СЗЗ-50 м.)

ПК-3	Объектов инженерного обеспечения площадочного типа
ПК-4	Объектов линейной инженерной инфраструктуры
ПК-5	Объектов наземного транспортного обеспечения
ПК-6	Объектов линейной транспортной инфраструктуры (улично-дорожная сеть)
ПК-Р	Резерва промышленных земель
СХ	
Зоны сельскохозяйственного использования:	
СХ-1	Сельскохозяйственных угодий
СХ-2	Объектов сельскохозяйственного назначения
СХ-3	Садоводства
Р	
Рекреационные зоны:	
Р-1	Городских природных территорий (городских лесов, лесопарков, лугопарков), скверов, парков, водоемов искусственного происхождения
Р-2	Природных территорий и объектов, имеющих особое природоохранное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение
СН	
Зоны специального назначения:	
СН-1	Городских кладбищ
СН-2	Кладбищ за границей городских земель
СН-3	Складирования, хранения и утилизации отходов потребления
СН-4	Скотомогильников
ИВ	
Территории, не подлежащие зонированию	

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

*В формулировке вида разрешенного использования земельного участка, отнесенного в настоящих Правилах к основному или условно разрешенному, следует применять вставку «**Для размещения**», далее указывается наименование объекта в родительном падеже и единственном числе согласно нижеприведенным видам разрешенного использования.

Виды разрешенного использования, похожие по своим функциональным характеристикам, объединены в группы. В формулировке вида разрешенного использования земельного участка, после вставки «**Для размещения**» следует указывать наименование соответствующей группы и далее, в скобках, объекта группы в родительном падеже и единственном числе согласно нижеприведенным видам разрешенного использования.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Оборот земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах территориальных зон, установленных ст. 51 гл. 15 ч. 3 Правил землепользования и застройки Южского городского поселения Южского муниципального района, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством, земельным законодательством.

Запрещается приватизация земельных участков, расположенных в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 N 820);
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- Постановление Правительства Ивановской области от 6 ноября 2009 г. N 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области».

Статья 51.1 Градостроительные регламенты. Жилые зоны (территории жилой застройки)

Ж-1 ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых кварталов данного типа жилых домов (с земельными участками) при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Индивидуальный жилой дом.
- Блокированный жилой.
- Жилой дом коттеджного типа.
- Двухквартирный жилой дом
- Малоэтажная жилая застройка
- Огород
- Личное подсобное хозяйство
- Объект здравоохранения (амбулатория врачей общей практики, аптека, пункт оказания первой медицинской помощи).
- Объект образования (дошкольного, начального общего, основного общего, среднего (полного) общего).
- Объект розничной торговли (магазин промышленных/продовольственных товаров, товаров первой необходимости), торговой площадью не более 200 кв. м.
- Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)
- Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения раздельного сбора, накопления и вывоза ТБО.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Огород.
- Сад.
- Пашня.
- Водоем (пруд).
- Отдельно стоящее строение (баня, надворный туалет, мастерская, склад, постройка для хранения инвентаря, постройка для содержания мелких животных, птицы, оранжерея, теплица, навес, резервуар, погреб, убежище, отстойник сточных вод, компостная яма, выгребная яма, открытая автостоянка, гараж на 1-2 легковых автомобиля.)
- Встроено-пристроенное строение (баня, надворный туалет, мастерская, летняя кухня, склад, постройка для хранения инвентаря, постройка для содержания мелких животных, птицы, оранжерея, теплица, навес, резервуар, погреб, убежище, гараж на 1-2 легковых автомобиля.)
- Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)
- Объект пожарной охраны (гидрант, резервуар, пожарный водоем)
- Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна (беседка, малая архитектурная

форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, детская площадка, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха, зеленые насаждения, ограждающая конструкция (забор, ограда), при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей.

- Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения раздельного сбора, накопления и вывоза ТБО

Условно разрешенные виды использования

- Жилой дом со встроенными помещениями для индивидуальной трудовой деятельности.

- Объект бытового обслуживания (баня, отделение связи, парикмахерская, почтовое отделение, пошивочное ателье, прачечная самообслуживания, приемный пункт прачечной/химчистки, мастерская по ремонту бытовой техники/обуви, телефонная/телеграфная станция, фотоателье, фотостудия).

- Спортивный объект (бассейн, спортзал).

- Объект культурного назначения (библиотека, видеосалон, дом творчества, зал/клуб, в том числе многоцелевого или специального назначения, центр досуга с ограничением по времени работы).

- Мастерская по изготовлению художественных изделий (народных промыслов, кузнечно-кованых, столярных).

- Объект общественного питания (закусочная, кафе, столовая, ресторан).

- Пасека.

- Некапитальное строение, предназначенное для обслуживания населения (павильон, палатка, навес, шатер, киоск, ларек)

- Объект охраны порядка.

- Отдельно стоящая рекламная конструкция.

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости

1	Минимальный отступ основных и вспомогательных зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от красной линии вдоль фронта улицы	м	5
2	Минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от красной линии	м	3
3	Минимальный отступ вспомогательных зданий, строений и сооружений за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от красной линии	м	5
4	Минимальный отступ основных зданий и строений от границы смежного участка	м	3
5	Минимальный отступ отдельно стоящих вспомогательных строений и сооружений за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка Допускается блокировка вспомогательных строений и сооружений на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
6	Минимальный отступ встроено-пристроенных к основному зданию вспомогательных строений и сооружений за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка	м	3
7	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
8	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград)	м	0 (при условии соблюдения)

	от границ участка		нормативных требований)
9	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: - построек для содержания скота - отстойников сточных вод, компостных и выгребных ям - стволов высокорослых деревьев - стволов низкорослых деревьев - кустарников	м	4 5 4 2 1
10	Минимальная/максимальная площадь участка, вновь формируемого, для размещения типов жилых домов, допустимых в данной зоне на новых территориях (включая площадь застройки)	м ²	1000/ 2500
	Минимальная/максимальная площадь участка при уточнении границ земельного участка, связанным с осуществлением кадастрового учета, для существующей застройки		400/2500
11	Минимальная/максимальная площадь земельного участка, вновь формируемого, для размещения различных типов жилых домов, допустимых в данной зоне в существующей застройке в условиях реконструкции	м ²	400/ 2500
12	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка для индивидуального жилого дома	%	60
	Плотность застройки земельного участка для жилого дома коттеджного типа		65
	Плотность застройки земельного участка для блокированного жилого дома		65

Примечания:

1. Минимальное расстояние от границ земельного участка до основных, вспомогательных зданий, строений и сооружений принимается с учетом минимальных отступов от красных линий.

2. Нормативная плотность застройки определяется в процентах (%) как отношение площади застройки к площади земельного участка в ограждающих конструкциях (или, при отсутствии ограждающих конструкций, в соответствующих границах земельного участка).

Площадь застройки определяется как сумма площадей, занятых зданиями, строениями и сооружениями всех видов, включая навесы, тамбуры входа, подземные сооружения (резервуары, погреба, убежища, над которыми могут быть размещены здания и сооружения), а также открытые оборудованные стоянки автомобилей и открытые склады различного назначения.

В площадь застройки должны включаться резервные участки, намеченные для размещения на них зданий, строений и сооружений (в пределах габаритов земельного участка).

В площадь застройки не включаются площади, занятые отмостками вокруг зданий, строений и сооружений, пешеходными дорожками, временными зданиями, строениями и сооружениями, открытыми спортивными площадками, площадками для отдыха, зелеными насаждениями (из деревьев, кустарников, цветов и трав), открытыми водоотводными и другими канавами, подпорными стенками, подземными зданиями, строениями и сооружениями или их частями, над которыми не могут быть размещены другие здания, строения и сооружения.

Подсчет площадей, занимаемых зданиями, строениями и сооружениями, производится по внешнему контуру их наружных стен на уровне планировочных отметок земли.

При подсчете площадей, занимаемых резервуарами, погребами, убежищами, открытыми

оборудованные стоянками автомобилей и открытыми складами различного назначения, в площадь застройки включается проекция на горизонтальную плоскость земли.

Нормативную плотность застройки, в условиях реконструкции, допускается увеличивать (при наличии соответствующих технико-экономических обоснований), но не более чем на 10%.

3. Параметры земельных участков объектов капитального строительства, вид (виды) разрешенного строительства которых отнесены к условно-разрешенным, определяются индивидуально при наличии разрешения на условно-разрешенный вид использования недвижимости по заданию на проектирование согласно действующим нормативам.

Расстояния от помещений (строений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки:

Норматив- ный разрыв	Поголовье, шт., не более						
	свинь и	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошад и	нутрии, песцы
10 м	5	5	10	10	30	5	5
20 м	8	8	15	20	45	8	8
30 м	10	10	20	30	60	10	10
40 м	15	15	25	40	75	15	15

Расстояния от помещений (строений) для содержания и разведения животных до окон жилых помещений дома:

Количество блоков группы сараев	Расстояние, м
до 2	15
свыше 2 до 8	25
свыше 8 до 30	50

Предельные размеры земельных участков по уличному фронту:

- для существующей застройки - по фактическим размерам;
- для нового строительства: минимальный размер – 25 м; максимальный размер – 40 м.

Для всех основных строений предельное количество надземных этажей — 3 включая мансардный этаж.

Для всех вспомогательных строений высота от среднего уровня планировочной отметки земли (до конька или иной наивысшей точки крыши)- не более 7 м, исключая шпили, флагштоки.

Вспомогательные строения и сооружения за исключением гаражей и элементов благоустройства размещать на участке в сторону улиц не допускается.

Уклон крыши отдельно стоящих вспомогательных строений и сооружений, располагаемых на расстоянии менее 1,5 метров от границы участка, должен быть в сторону, противоположную границе участка.

При строительстве отдельно стоящих вспомогательных строений и сооружений высотой более 3-х метров (до конька или иной наивысшей точки крыши), расстояние до границы участка, увеличивается на 50 см. на каждый метр превышения.

Отвод дождевых и талых вод с крыш зданий и строений осуществляется посредством водостоков. Выпуск дождевых вод из внутренних водостоков следует принимать открыто в лотки около здания, строения (открытый выпуск).

При отводе грунтовых вод от зданий допускается предусматривать дренаж, совмещенный с дренажной системой улицы (при ее наличии).

При устройстве на участке колодцев и отстойников сточных вод следует руководствоваться требованиями СанПиН 2.1.4.1075-02.

Запрещается устройство индивидуальных отстойников сточных вод, компостных и выгребных ям за пределами участка со стороны улицы.

Запрещается складирование удобрений, дров, угля, строительных и других материалов за пределами участка со стороны улицы на срок более 7 дней.

Требования к ограждающим конструкциям (заборам, оградам) их предельные параметры.

Ограждения по границе смежных земельных участков должны быть сетчатыми (металлическая или пластиковая сетка), решетчатыми (металлическая, пластиковая или деревянная решетка), дощатыми (из досок с разрывами) и других типов с площадью просвета (площади, свободной от конструкций забора) к общей площади забора не менее 50% по всей высоте забора, с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м.

Допускается устройство сплошного забора до 2,5 метров в пределах габаритов дома при условии соблюдения норм инсоляции.

В условиях нового строительства (комплексной застройки) характер ограждения и его высота должны быть единообразными, то есть одинаковым по высоте, материалу и виду, с обеих сторон улицы на протяжении не менее одного квартала с обеих сторон улицы.

Ограждение участков должно осуществляться по следующему правилу: владелец участка устанавливает забор с правой стороны (относительно фасадной части дома со стороны улицы) и поровну с соседями по задней стороне участка. При этом столбы устанавливаются на границе участка, а само ограждение устанавливается со своей стороны, если не возможна его установка по границе. При наличии нескольких домовладений с задней стороны участка устанавливается половина ограждения с каждым соседним участком.

Если дом принадлежит на праве общей долевой собственности нескольким совладельцам и земельный участок находится в их общем пользовании, допускается устройство решетчатых или сетчатых заборов высотой до 2 м. при определении внутренних границ землепользования.

Ограждение участков, выходящих на улицы и дороги общегородского, районного значения, в обязательном порядке согласовываются с отделом архитектуры, градостроительства и управления муниципальным имуществом администрации Южского городского поселения. (абзац исключить).

Ж-2 МНОГОКВАРТИРНОЙ МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (2-3 ЭТАЖА)

Зона многоквартирной малоэтажной жилой застройки **Ж - 2** выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов в 2-3 этажа при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Параметры застройки зоны на свободных от застройки территориях принимаются в соответствии с Постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 N 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области»

Основные виды разрешенного использования

- Жилой дом (двухквартирный, блокированный, многоквартирный) в 2-3 этажа.
- Огород
- Объект здравоохранения (амбулатория врачей общей практики, аптека, пункт

оказания первой медицинской помощи).

- Объект образования (дошкольного образования, начального общего образования, основного общего образования, среднего (полного) общего образования, среднего специального и профессионального образования).

- Объект гражданской обороны (предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, аварийно-спасательная служба).

- Объект кредитно-финансового назначения (банк, отделение/филиал банка, обменный пункт, офис).

- Объект розничной торговли (магазин промышленных/продовольственных товаров, товаров первой необходимости), торговой площадью не более 200 кв. м.

- Объект бытового обслуживания (баня, прачечная самообслуживания, приемный пункт прачечной/химчистки, видеостудия, парикмахерская, пошивочное ателье, телефонная/телеграфная станция, фотоателье/студия).

- Объект культурного назначения (библиотека, видеосалон, дом творчества, зал/клуб, многоцелевого/специального назначения, центр досуга).

- Объект, связанный с отправлением культа.

- Спортивный объект (бассейн, спортзал)

- Гараж-стоянка для постоянного и временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (отдельно стоящий, встроенный, пристроенный, комбинированный).

- Некапитальное строение (гараж на 1-2 легковых автомобиля).

- Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)

- Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения раздельного сбора, накопления и вывоза ТБО

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Отдельно стоящее строение (баня, надворный туалет, мастерская, склад, постройка для хранения инвентаря, гараж на 1-2 легковых автомобиля, постройка для содержания мелких животных, птицы, оранжерея, теплица, навес, отстойник сточных вод, резервуар, погреб, убежище)

- Встроено-пристроенное строение (гараж на 1-2 легковых автомобиля, баня, надворный туалет, мастерская, летняя кухня, постройка для хранения инвентаря, оранжерея, теплица, навес, резервуар, погреб, убежище)

- Некапитальное строение (гараж на 1-2 легковых автомобиля).

- Автостоянка открытого типа для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

- Парковка перед объектами культурного назначения, обслуживающих и коммерческих видов использования.

- Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)

- Объект пожарной охраны (гидрант, резервуар, пожарный водоем).

- Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, (беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха, зеленые насаждения, пешеходная дорожка, **ограждающая конструкция (забор, ограда)**, при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей.

- Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения раздельного сбора, накопления и вывоза ТБО.

Условно разрешенные виды использования

- Объект управления (административно хозяйственное/общественное учреждение/организация локального значения).
- Жилой дом (двухквартирный, блокированный, многоквартирный) в 2-3 этажа со встроенными и встроено-пристроенными помещениями общественного назначения.
- Объект охраны порядка.
- Объект общественного питания (закусочная, кафе, столовая, ресторан).
- Мастерская по изготовлению художественных изделий (народных промыслов, кузнечно-кованых, столярных).
- Объект автосервиса (мастерская по техническому обслуживанию автомобилей, автосалон).
- Некапитальное строение, предназначенное для обслуживания населения (павильон, палатка, навес, шатер, киоск, ларек)
- Отдельно стоящая рекламная конструкция.

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ основных и вспомогательных зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от красной линии вдоль фронта улицы	м	5
2	Минимальный отступ жилых зданий, жилых зданий со встроенными и встроено-пристроенными помещениями общественного назначения от красной линии вдоль фронта улицы в условиях реконструкции	м	3
2	Минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	3
3	Минимальный отступ вспомогательных зданий, строений и сооружений за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от красной линии	м	5
4	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
5	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий	м	15
7	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
8	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	10,5+n
9	Минимальная глубина заднего двора жилых зданий	м	10
10	Минимальная ширина бокового двора жилых зданий	м	4,5
11	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
12	Максимальная высота здания	м	14
13	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
14	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
15	Нормативная плотность застройки		

	Плотность застройки земельного участка для объекта жилого назначения	%	65
	Плотность застройки земельного участка для объекта нежилого назначения (за исключением гаражей-стоянок)		60
	Плотность застройки земельного участка для гаражей-стоянок		70
16	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого, для размещения различных типов жилых домов, допустимых в данной зоне	м ²	700

Примечания:

1. Нормативная плотность застройки определяется в процентах (%) как отношение площади застройки к площади земельного участка в ограждающих конструкциях (или, при отсутствии ограждающих конструкций, в соответствующих границах земельного участка).

Площадь застройки определяется как сумма площадей, занятых зданиями, строениями и сооружениями всех видов, включая навесы, тамбуры входа, подземные сооружения (резервуары, погреба, убежища, над которыми могут быть размещены здания и сооружения), а также открытые оборудованные стоянки автомобилей.

В площадь застройки должны включаться резервные участки, намеченные для размещения на них зданий, строений и сооружений (в пределах габаритов земельного участка).

В площадь застройки не включаются площади, занятые отмостками вокруг зданий, строений и сооружений, пешеходными дорожками, временными зданиями, строениями и сооружениями, открытыми спортивными площадками, площадками для отдыха, зелеными насаждениями (из деревьев, кустарников, цветов и трав), открытыми водоотводными и другими канавами, подпорными стенками, подземными зданиями, строениями и сооружениями или их частями, над которыми не могут быть размещены другие здания, строения и сооружения.

Подсчет площадей, занимаемых зданиями, строениями и сооружениями, производится по внешнему контуру их наружных стен на уровне планировочных отметок земли.

При подсчете площадей, занимаемых резервуарами, погребами, убежищами, открытыми оборудованные стоянками автомобилей, в площадь застройки включается проекция на горизонтальную плоскость земли.

2. Гаражи-стоянки допускается размещать в пределах зоны вместимостью от 10 машино-мест и высотой до двух этажей.

3. Параметры земельных участков объектов капитального строительства, вид (виды) разрешенного строительства которых отнесены к условно-разрешенным, определяются индивидуально при наличии разрешения на условно-разрешенный вид использования недвижимости по заданию на проектирование согласно действующим нормативам.

Требования к встроенным и встроено-пристроенным помещениям общественного назначения в жилых домах.

1. В цокольном, первом и втором этажах жилых зданий допускается размещение встроенных и встроено-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

Не допускается размещать в жилых домах:

1) специализированные магазины москательных-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, магазины по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;

2) специализированные рыбные магазины; склады любого назначения, в том числе

оптовой (или мелкооптовой) торговли;

3) все предприятия, а также магазины с режимом функционирования после 22 часов;

4) предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 м), бани и сауны (кроме индивидуальных саун в квартирах);

5) предприятия питания и досуга с числом мест более 50, общей площадью более 250 кв.м. и с музыкальным сопровождением;

6) прачечные и химчистки (кроме приёмных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену), автоматические телефонные станции общей площадью более 100 кв.м., общественные уборные, похоронные бюро, встроенные и пристроенные трансформаторные подстанции;

7) производственные помещения (кроме помещений категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пунктов выдачи работы на дом, мастерских для сборочных и декоративных работ); зуботехнические лаборатории; диспансеры всех типов, дневные стационарные диспансеры и стационары частных клиник, травмпункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи; дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приёма, отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии;

8) рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, ветеринарные клиники и кабинеты.

2. В цокольном и подвальном этажах жилых зданий не допускается размещать помещения для хранения, переработки и использования в различных установках и устройствах легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов, взрывчатых веществ, горючих материалов, помещения для пребывания детей, кинотеатры, конференц-залы и другие зальные помещения с числом мест более 50, а также лечебно-профилактические учреждения.

При размещении в этих этажах других помещений следует также учитывать ограничения, установленные в приложении 4* СНиП 2.08.02.

Требования к ограждающим конструкциям (заборам, оградкам) их предельные параметры.

Ограждения по границе смежных земельных участков должны быть сетчатыми (металлическая или пластиковая сетка), решетчатыми (металлическая, пластиковая или деревянная решетка) и других типов с площадью просвета (площади, свободной от конструкций забора) к общей площади забора не менее 50% по всей высоте забора, и высотой не более 1,5 м.

Допускается устройство решетчатых или сетчатых заборов высотой до 1,5 м. при определении внутренних границ землепользования.

Ограждение участков, выходящих на улицы и дороги общегородского, районного значения, высотой 1,0 м. и более согласовываются с отделом архитектуры, градостроительства и управления муниципальным имуществом администрации Южского городского поселения. (абзац исключить).

Ж – 3 МНОГОКВАРТИРНОЙ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (4-5 ЭТАЖЕЙ)

Зона многоквартирной среднеэтажной жилой застройки **Ж – 3** выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов в 4-5 этажей при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирный жилой дом в 4-5 этажей.
- Объект розничной торговли (магазин промышленных/продовольственных товаров, товаров первой необходимости).
- Объект здравоохранения (амбулатория врачей общей практики, аптека, женская консультация, поликлиника, пункт оказания первой медицинской помощи).
- Объект образования (дошкольного образования, начального общего образования, основного общего образования, среднего (полного) общего образования, дополнительного образования, профессионального образования).
- Объект гражданской обороны, предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, аварийно-спасательная служба.
- Объект кредитно-финансового назначения (банк, отделение/филиал банка, обменный пункт, офис).
- Объект бытового обслуживания (банно-оздоровительный комплекс, баня, прачечная самообслуживания, приемный пункт прачечной/химчистки, видеостудия, парикмахерская, пошивочное ателье, телефонная/телеграфная станция, фотоателье/студия).
- Объект, связанный с отправлением культа.
- Специализированный дом (общежитие, дом маневренного фонда, дом ночного пребывания, приют, специальный дом системы социального обслуживания населения).
- Учреждение для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.
- Учреждение социального обслуживания населения (социально-реабилитационный центр).
- Спортивный объект (бассейн, спортзал, фитнес-центр, спортклуб).
- Гараж-стоянка для постоянного и временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (отдельно стоящий, встроенный, пристроенный, комбинированный).
- Некапитальное строение (гараж на 1-2 легковых автомобиля).
- Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)
- Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения раздельного сбора, накопления и вывоза ТБО

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Отдельно стоящее строение (мастерская, склад, постройка для хранения инвентаря, гараж на 1-2 легковых автомобиля, оранжерея, навес, резервуар, убежище)
- Встроено-пристроенное строение (гараж на 1-2 легковых автомобиля, мастерская, летняя кухня, постройка для хранения инвентаря, оранжерея, навес, резервуар, убежище)
- Автостоянка открытого типа для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.
- Парковка перед объектами культурного назначения, обслуживающих и коммерческих видов использования.
- Некапитальное строение (гараж на 1-2 легковых автомобиля).
- Объект пожарной охраны (гидрант, резервуар, пожарный водоем).
- Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)
- Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна (беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха, зеленые насаждения, пешеходная дорожка, **ограждающая конструкция (забор, ограда)**, при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки

элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей.

- Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения раздельного сбора, накопления и вывоза ТБО

Условно разрешенные виды использования

- Объект управления (административно хозяйственное/деловое/общественное учреждение/организация; учреждение/организация городского/внегородского/районного значения; организация локального значения; юридический орган).

- Жилой дом (двухквартирный, блокированный, многоквартирный) в 4-5 этажей со встроенными и встроено-пристроенными помещениями общественного назначения

- Объект здравоохранения (больница, станция скорой помощи).

- Объект общественного питания (бар, закусочная, кафе, ресторан, столовая).

- Объект охраны порядка.

- Объект розничной торговли (магазин промышленных/продовольственных товаров, товаров первой необходимости).

- Объект информационного обслуживания (архив, интернет-кафе, информационный центр, компьютерный центр).

- Объект коммунального обслуживания (аварийно-диспетчерский, жилищно-эксплуатационный).

- Объект культурного назначения (библиотека, видеосалон, выставочный зал, дом творчества, зал/клуб, в том числе многоцелевого или специального назначения).

- Мастерская по изготовлению художественных изделий (народных промыслов, кузнечно-кованых, столярных).

- Объект автосервиса (мастерская по обслуживанию автомобилей, автосалон).

- Спортивный объект (универсальный спортивно-развлекательный комплекс).

- Некапитальное строение, предназначенное для обслуживания населения (палатка, навес, шатер, киоск, ларек)

- Отдельно стоящая рекламная конструкция.

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ основных и вспомогательных зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от красной линии вдоль фронта улицы	м	5
2	Минимальный отступ жилых зданий, жилых зданий со встроенными и встроено-пристроенными помещениями общественного назначения от красной линии вдоль фронта улицы в условиях реконструкции	м	3
3	Минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	3
4	Минимальный отступ вспомогательных зданий, строений и сооружений за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от красной линии	м	5
5	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
6	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий улиц	м	25
7	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых	м	20

	зданий		
8	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
9	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	10,5+n
10	Минимальная глубина заднего двора жилых зданий	м	10
11	Минимальная ширина бокового двора жилых зданий	м	4,5
12	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
13	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка для объекта жилого назначения	%	65
	Плотность застройки земельного участка для объекта нежилого назначения (за исключением гаражей-стоянок)		70
	Плотность застройки земельного участка для гаражей-стоянок		75
14	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого, для размещения различных типов жилых домов, допустимых в данной зоне	м ²	1400
15	Максимальная высота здания	м	25

Примечания:

1. Нормативная плотность застройки определяется в процентах (%) как отношение площади застройки к площади земельного участка в ограждающих конструкциях (или, при отсутствии ограждающих конструкций, в соответствующих границах земельного участка).

Площадь застройки определяется как сумма площадей, занятых зданиями, строениями и сооружениями всех видов, включая навесы, тамбуры входа, подземные сооружения (резервуары, погреба, убежища, над которыми могут быть размещены здания и сооружения), а также открытые оборудованные стоянки автомобилей.

В площадь застройки должны включаться резервные участки, намеченные для размещения на них зданий, строений и сооружений (в пределах габаритов земельного участка).

В площадь застройки не включаются площади, занятые отмостками вокруг зданий, строений и сооружений, пешеходными дорожками, временными зданиями, строениями и сооружениями, открытыми спортивными площадками, площадками для отдыха, зелеными насаждениями (из деревьев, кустарников, цветов и трав), открытыми водоотводными и другими канавами, подпорными стенками, подземными зданиями, строениями и сооружениями или их частями, над которыми не могут быть размещены другие здания, строения и сооружения.

Подсчет площадей, занимаемых зданиями, строениями и сооружениями, производится по внешнему контуру их наружных стен на уровне планировочных отметок земли.

При подсчете площадей, занимаемых резервуарами, погребами, убежищами, открытыми оборудованные стоянками автомобилей, в площадь застройки включается проекция на горизонтальную плоскость земли.

2. Гаражи-стоянки допускается размещать в пределах зоны вместимостью от 10 машино-мест и высотой до трех этажей (не включая подземный).

3. Некапитальные строения гаражей допускается размещать только в качестве вспомогательных по отношению к объектам жилого назначения для хранения личного легкового транспорта, принадлежащего инвалидам и проживающих в пределах зоны.

4. Параметры земельных участков объектов капитального строительства, вид (виды) разрешенного строительства которых отнесены к условно-разрешенным,

определяются индивидуально при наличии разрешения на условно-разрешенный вид использования недвижимости по заданию на проектирование согласно действующим нормативам.

Требования к встроенным и встроенно-пристроенным помещениям общественного назначения в жилых домах.

1. В цокольном, первом и втором этажах жилых зданий допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

Не допускается размещать в жилых домах:

1) специализированные магазины москательного-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, магазины по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;

2) специализированные рыбные магазины, склады любого назначения, в том числе оптовой (или мелкооптовой) торговли;

3) все предприятия, а также магазины с режимом функционирования после 22 часов;

4) предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 кв.м.), бани и сауны (кроме индивидуальных саун в квартирах);

5) предприятия питания и досуга с числом мест более 50, общей площадью более 250 кв.м. и с музыкальным сопровождением;

6) прачечные и химчистки (кроме приёмных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену), автоматические телефонные станции общей площадью более 100 кв.м., общественные уборные, похоронные бюро, встроенные и пристроенные трансформаторные подстанции;

7) производственные помещения (кроме помещений категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пунктов выдачи работы на дом, мастерских для сборочных и декоративных работ); зуботехнические лаборатории; диспансеры всех типов, дневные стационарные диспансеры и стационары частных клиник, травмпункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи; дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приёма, отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии;

8) рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, ветеринарные клиники и кабинеты.

2. В цокольном и подвальном этажах жилых зданий не допускается размещать помещения для хранения, переработки и использования в различных установках и устройствах легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов, взрывчатых веществ, горючих материалов, помещения для пребывания детей, кинотеатры, конференц-залы и другие зальные помещения с числом мест более 50, а также лечебно-профилактические учреждения.

При размещении в этих этажах других помещений следует также учитывать ограничения, установленные в приложении 4* СНиП 2.08.02.

Требования к ограждающим конструкциям (заборам, оградкам) их предельные параметры.

Ограждения по границе смежных земельных участков должны быть сетчатыми (металлическая или пластиковая сетка), решетчатыми (металлическая, пластиковая или деревянная решетка) и других типов с площадью просвета (площади, свободной от конструкций забора) к общей площади забора не менее 70% по всей высоте забора и высотой не более 1,0 м.

Ограждение участков, выходящих на улицы и дороги общегородского, районного значения, согласовываются с отделом архитектуры, градостроительства и управления муниципальным имуществом администрации Южского городского поселения. (абзац исключить).

Ж – 4 САДОВОДСТВА И ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА

Зона **Ж-4** предназначена для размещения садовых и дачных участков, огородов с правом возведения строения для сезонного проживания, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур соблюдения нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Сад
- Огород
- Пашня
- Объект охраны порядка.
- Садовый дом.
- Дачный дом.
- Индивидуальный жилой дом.
- Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)
- Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения раздельного сбора, накопления и вывоза ТБО

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Отдельно стоящее строение (баня, надворный туалет, мастерская, склад, постройка для хранения инвентаря, постройка для содержания мелких животных, птицы, оранжерея, теплица, навес, резервуар, отстойник сточных вод, компостная яма, выгребная яма, погреб, убежище, открытая автостоянка, гараж на 1-2 легковых автомобиля.)
- Встроено-пристроенное строение (баня, надворный туалет, мастерская, летняя кухня, склад, постройка для хранения инвентаря, постройка для содержания мелких животных, птицы, оранжерея, теплица, навес, резервуар, погреб, убежище, гараж на 1-2 легковых автомобиля.)
- Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)
- Объект пожарной охраны (гидрант, резервуар, пожарный водоем).
- Водоем (пруд)
- Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна (беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка, зеленые насаждения, пешеходная дорожка, **ограждающая конструкция (забор, ограда)**, при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей.

Условно разрешенные виды использования

- Пасека.
- Отдельно стоящая рекламная конструкция.

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ основных и вспомогательных зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от красной линии вдоль фронта улицы (проезда)	м	2
2	Минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от красной линии	м	3
3	Минимальный отступ вспомогательных строений и сооружений за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от красной линии	м	5
4	Минимальный отступ основных зданий и строений от границы участка	м	3
5	Минимальный отступ отдельно стоящих вспомогательных строений и сооружений за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка Расстояния измеряются до наружных граней стен строений. Допускается блокировка вспомогательных строений и сооружений на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
6	Минимальный отступ встроено-пристроеных к основному зданию вспомогательных строений и сооружений за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка	м	3
7	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
8	Минимальная/максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)	м	16/32
9	Максимальное количество этажей основных зданий		3
10	Максимальная высота основных зданий от уровня до конька или иной наивысшей точки крыши	м	13
11	Максимальная высота вспомогательных строений от уровня земли до конька или иной наивысшей точки крыши		7
12	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
13	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: - построек для содержания скота - отстойников, компостных и выгребных ям - стволов высокорослых деревьев - стволов низкорослых деревьев - кустарников	м	4 5 4 2 1
14	Минимальная/максимальная площадь участка, вновь формируемого, для размещения типов жилых домов, допустимых в данной зоне на новых территориях (включая площадь застройки)	м ²	400/ 2500

	Минимальная/максимальная площадь участка для существующей застройки	400/2500	
15	Минимальная/максимальная площадь земельного участка, вновь формируемого, для размещения различных типов жилых домов, допустимых в данной зоне в существующей застройке в условиях реконструкции	м ²	400/ 2500
16	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка для садового/дачного дома	%	40
	Плотность застройки земельного участка для индивидуального жилого дома		50

Примечания:

1. Минимальное расстояние от границ земельного участка до основных, вспомогательных зданий, строений и сооружений принимается с учетом минимальных отступов от красных линий улиц и проездов.

2. Нормативная плотность застройки определяется в процентах (%) как отношение площади застройки к площади земельного участка в ограждающих конструкциях (или, при отсутствии ограждающих конструкций, в соответствующих границах земельного участка).

Площадь застройки определяется как сумма площадей, занятых зданиями, строениями и сооружениями всех видов, включая навесы, тамбуры входа, подземные сооружения (резервуары, погреба, над которыми могут быть размещены здания и сооружения), а также открытые оборудованные стоянки автомобилей и открытые склады различного назначения.

В площадь застройки должны включаться резервные участки, намеченные для размещения на них зданий, строений и сооружений (в пределах габаритов земельного участка).

В площадь застройки не включаются площади, занятые отмостками вокруг зданий, строений и сооружений, пешеходными дорожками, временными зданиями, строениями и сооружениями, открытыми спортивными площадками, площадками для отдыха, зелеными насаждениями (из деревьев, кустарников, цветов и трав), открытыми водоотводными и другими канавами, подпорными стенками, подземными зданиями, строениями и сооружениями или их частями, над которыми не могут быть размещены другие здания, строения и сооружения.

Подсчет площадей, занимаемых зданиями, строениями и сооружениями, производится по внешнему контуру их наружных стен на уровне планировочных отметок земли.

При подсчете площадей, занимаемых резервуарами, погребами, убежищами, открытыми оборудованные стоянками автомобилей и открытыми складами различного назначения, в площадь застройки включается проекция на горизонтальную плоскость земли.

Нормативную плотность застройки, в условиях реконструкции, допускается увеличивать (при наличии соответствующих технико-экономических обоснований), но не более чем на 10%.

3. Параметры земельных участков объектов капитального строительства, вид (виды) разрешенного строительства которых отнесены к условно-разрешенным, определяются индивидуально при наличии разрешения на условно-разрешенный вид использования недвижимости по заданию на проектирование согласно действующим нормативам.

Требования к ограждающим конструкциям (заборам, оградкам) их предельные параметры.

Ограждения по границе смежных земельных участков должны быть сетчатыми (металлическая или пластиковая сетка), решетчатыми (металлическая, пластиковая или деревянная решетка), дощатыми (из досок с разрывами) и других типов с площадью просвета (площади, свободной от конструкций забора) к общей площади забора не менее 50% по всей высоте забора, с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 1,5 м.

Допускается устройство сплошного забора до 2,0 метров со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения.

Ограждение участков должно осуществляться по следующему правилу: владелец участка устанавливает забор с правой стороны (относительно фасадной части дома со стороны улицы) и поровну с соседями по задней стороне участка. При этом столбы устанавливаются на границе участка, а само ограждение устанавливается со своей стороны, если не возможна его установка по границе.

Ограждение участков, выходящих на улицы и дороги общегородского, районного значения, в обязательном порядке согласовываются с отделом архитектуры, градостроительства и управления муниципальным имуществом администрации Южского городского поселения. (абзац исключить).

Статья 51.2 Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны (территории общественно-деловой застройки):

ОД – 1 ОБЪЕКТОВ АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона объектов административно-делового назначения **ОД-1** выделена для обеспечения правовых условий формирования общественных центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения, а также социального, правового, финансового, информационного и административного обеспечения населения при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Объект кредитно-финансового назначения (банк, отделение/филиал банка, обменный пункт).
- Объект управления (административно хозяйственное/деловое/общественное учреждение/организация; учреждение/организация городского/внегородского/районного значения; организация локального значения; офис, судебный/юридический орган).
- Объект культурного назначения (центр народного творчества, дворец бракосочетания, музей, выставочный зал, учреждение клубного типа, школа искусств, музыкальная школа, художественная школа, хореографическая школа, театральная школа, библиотека, видеосалон, дом творчества, дом культуры, концертный зал, театр, центр досуга).
- Мастерская по изготовлению художественных изделий (народных промыслов, кузнечно-кованых, столярных).
- Объект бытового обслуживания (банно-оздоровительный комплекс, баня, общественный туалет, видеостудия, отделение связи, парикмахерская, почтовое отделение, пошивочное ателье, прачечная самообслуживания, приемный пункт прачечной/химчистки, мастерская по ремонту бытовой техники, телефонная/телеграфная станция, фотоателье/студия).
- Объект конструкторской, научно-исследовательской, проектной деятельности, не требующий создания санитарно-защитной зоны.
- Объект информационного обслуживания (архив, интернет-кафе, информационный центр, компьютерный центр, типография, редакция газеты).
- Объект здравоохранения (медицинский комплекс, амбулаторно-

поликлиническое учреждение, стационар, больница, дом ребенка, родильный дом, станция скорой помощи, травмпункт, аптека, женская консультация, поликлиника).

- Объект образования (дошкольного образования, начального общего образования, основного общего образования, среднего (полного) общего образования, дополнительного образования, профессионального образования).

- Учреждение для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

- Объект (розничной, мелкооптовой) торговли (магазин, салон промышленных/продовольственных товаров, товаров первой необходимости, торговый центр/комплекс, универмаг, рынок крытый/открытый продовольственный/непродовольственный/смешанных товаров, ярмарка выходного дня).

- Объект оздоровительного назначения, отдыха и туризма (тренажерный зал, зал аттракционов, санаторий-профилакторий, база отдыха, мотель, кемпинг, гостиница, гостевой дом, информационный туристический центр).

- Объект охраны порядка (УВД, РОВД, отдел ГИБДД, отделение полиции).

- Объект общественного питания (бар, закусочная, кафе, ресторан, столовая).

- Объект гражданской обороны (предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, аварийно-спасательная служба).

- Объект многофункционального делового и обслуживающего назначения.

- Гараж-стоянка для постоянного и временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (отдельно стоящий, встроенный, пристроенный, комбинированный).

- Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)

- Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения раздельного сбора, накопления и вывоза ТБО

- Сквер

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Технологический объект (сооружение для охраны).

- Технологический объект обеспечения зрелищных мероприятий.

- Автостоянка открытого типа для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

- Парковка перед объектами культурного назначения, обслуживающих и коммерческих видов использования.

- Отдельно стоящее строение (гараж, убежище)

- Встроено-пристроенное строение (гараж, убежище)

- Некапитальное строение, предназначенное для обслуживания населения (павильон, палатка, навес, шатер, киоск, ларек)

- Объект пожарной охраны (резервуар, гидрант).

- Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)

- Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, (беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха, зеленые насаждения, пешеходная дорожка, **ограждающая конструкция (забор, ограда)**, при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей.

- Отдельно стоящая рекламная конструкция.

- Оборудованная хозяйственная площадка.

- Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения раздельного сбора, накопления и вывоза ТБО.

Условно разрешенные виды использования

- Объект ветеринарии.
- Объект, связанный с отправлением культа.
- Объект коммунального обслуживания (диспетчерская, жилищно-эксплуатационная служба, коммунальное предприятие).
- Специализированный дом (общежитие, специальный дом для одиноких престарелых, инвалидов, ветеранов).
- Учреждение социального обслуживания населения (социально-реабилитационный центр).
- Отдельно стоящая рекламная конструкция.

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ основных и вспомогательных зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии улицы, если проектом планировки не установлено иное.	м	3
2	Минимальный отступ основных зданий и строений от границы участка	м	3
3	Минимальный отступ вспомогательных строений и сооружений (кроме автостоянок и парковок) от границы участка	м	1
4	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград), а также автостоянок и парковок от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
5	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
6	Максимальная высота основных зданий	м	20
7	Минимальное расстояние между зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
8	Минимальное расстояние между зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
9	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для всех основных видов разрешенного использования (включая площадь застройки)	м ²	600
10	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке	%	70
	Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции	%	65
	Плотность застройки земельного участка объектов образования в условиях нового строительства и в условиях реконструкции	%	50

Примечания:

1. Нормативная плотность застройки определяется в процентах (%) как отношение площади застройки к площади земельного участка в ограждающих конструкциях (или, при отсутствии ограждающих конструкций, в соответствующих границах земельного участка).

Площадь застройки определяется как сумма площадей, занятых зданиями, строениями и сооружениями всех видов, включая навесы, тамбуры входа, подземные

сооружения (резервуары, погреб, над которыми могут быть размещены здания и сооружения), а также открытые оборудованные стоянки автомобилей и открытые склады различного назначения.

В площадь застройки должны включаться резервные участки, намеченные для размещения на них зданий, строений и сооружений (в пределах габаритов земельного участка).

В площадь застройки не включаются площади, занятые отмостками вокруг зданий, строений и сооружений, пешеходными дорожками, временными зданиями, строениями и сооружениями, открытыми спортивными площадками, площадками для отдыха, зелеными насаждениями (из деревьев, кустарников, цветов и трав), открытыми водоотводными и другими канавами, подпорными стенками, подземными зданиями, строениями и сооружениями или их частями, над которыми не могут быть размещены другие здания, строения и сооружения.

Подсчет площадей, занимаемых зданиями, строениями и сооружениями, производится по внешнему контуру их наружных стен на уровне планировочных отметок земли.

При подсчете площадей, занимаемых резервуарами, погребями, убежищами, открытыми оборудованные стоянками автомобилей и открытыми складами различного назначения, в площадь застройки включается проекция на горизонтальную плоскость земли.

Нормативную плотность застройки, в условиях реконструкции, допускается увеличивать (при наличии соответствующих технико-экономических обоснований), но не более чем на 10%.

2. Параметры земельных участков объектов капитального строительства, вид (виды) разрешенного строительства которых отнесены к условно-разрешенным, определяются индивидуально при наличии разрешения на условно-разрешенный вид использования недвижимости по заданию на проектирование согласно действующим нормативам.

Требования к площади земельных участков объектов образования

Площадь земельного участка для вновь строящихся дошкольных общеобразовательных учреждений принимается из расчета 40 кв.м. на 1 место, при вместимости до 100 мест - 35 кв.м. на 1 место; для встроенного здания дошкольного общеобразовательного учреждения при вместимости более 100 мест - не менее 29 кв.м. на 1 место.

Площадь земельного участка общеобразовательных школ принимается из расчета 50 кв.м. на 1 учащегося при вместимости до 400 мест и от 500 до 600 мест, 60 кв.м. на 1 учащегося при вместимости от 400 до 500 мест, 40 кв.м. на 1 учащегося при вместимости от 600 до 800 мест; 33 кв.м. – вместимостью свыше 800 мест;

Площадь озеленения территории объектов образования должна составлять не менее 50%. В целях предупреждения возникновения отравления при озеленении участка не проводится посадка деревьев и кустарников с ядовитыми плодами.

Требования к площади земельных участков открытых автостоянок.

Размер земельных участков открытых автостоянок кв.м /машиноместо - 25.

Площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках допускается уменьшать до 22 кв.м., а при примыкании участков к проезжей части улиц и проездов – до 18 кв.м. на автомобиль при соответствующем обосновании.

Требования к ограждающим конструкциям (заборам, оградкам), их предельные параметры.

Ограждающие конструкции земельных участков выходящих на улицы и дороги общегородского, районного значения, иные территории общего пользования должны быть решетчатыми (металлическая, пластиковая или деревянная решетка),

металлическими (промышленная/ручная ковка), чугунными (чугунное литье) и других типов с площадью просвета (площади, свободной от конструкций забора) к общей площади забора не менее 70% по всей высоте забора и высотой не более 1,5 м.

Земельные участки объектов дошкольного образования ограждаются решетчатым забором высотой не менее 1,6 м и полосой зеленых насаждений.

Земельные участки объектов образования (объектов начального общего образования, объектов основного общего образования, объектов среднего (полного) общего образования, объектов дополнительного образования) ограждаются решетчатым забором высотой 1,5 м. и полосой зеленых насаждений.

Земельные участки объектов профессионального образования ограждаются решетчатым забором высотой не менее 1,2 м. и полосой зеленых насаждений.

Ограждающие конструкции земельных участков в обязательном порядке включаются в архитектурно-строительное проектирование объектов капитального строительства, проекты благоустройства и ландшафтного дизайна территории, установки малых форм и предварительно согласовываются с отделом архитектуры, градостроительства и управления муниципальным имуществом администрации Южского городского поселения.

Ограждающие конструкции земельных участков, высотой от 1,0 м. и более, при их возведении, ремонте также согласовываются с отделом архитектуры, градостроительства и управления муниципальным имуществом администрации Южского городского поселения.

ОД-1-И ОБЪЕКТОВ АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ

Зона объектов административно-делового назначения в историческом центре ОД-1-И выделена для обеспечения правовых условий сохранения территорий, имеющих важное градостроительное значение и объектов, расположенных в зонах исторического центра.

При размещении (реконструкции) объектов капитального строительства устанавливаются дополнительные требования к качеству архитектурно-строительного проектирования, а также на стадии реализации проекта. К ним относятся требования, направленные на обеспечение архитектурно-выразительного, эстетического и функционально-обоснованного объемно-пространственного решения градостроительных комплексов.

Основные виды разрешенного использования

- Объект кредитно-финансового назначения (банк, отделение/филиал банка, обменный пункт).

- Объект управления (административно хозяйственное/деловое/общественное учреждение/организация; учреждение/организация городского/внегородского/районного значения; организация локального значения; офис, судебный/юридический орган).

- Объект здравоохранения (медицинский комплекс, амбулаторно-поликлиническое учреждение, аптека, женская консультация, поликлиника, медицинский кабинет).

- Объект образования (дошкольного образования, начального общего образования, основного общего образования, среднего (полного) общего образования, дополнительного образования).

- Объект культурного назначения (центр народного творчества, дворец бракосочетания, музей, выставочный зал, учреждение клубного типа, школа искусств, музыкальная школа, художественная школа, хореографическая школа, театральная

школа, библиотека, видеосалон, дом творчества, дом культуры, концертный зал, театр, центр досуга).

- Мастерская по изготовлению художественных изделий (народных промыслов, кузнечно-кованых, столярных).

- Объект бытового обслуживания (банно-оздоровительный комплекс, баня, прачечная самообслуживания, приемный пункт прачечной/химчистки, общественный туалет, видеостудия, парикмахерская, пошивочное ателье, телефонная/телеграфная станция, фотоателье/студия).

- Объект для конструкторской, научно-исследовательской, проектной деятельности, не требующий создания санитарно-защитной зоны.

- Объект информационного обслуживания (архив, интернет-кафе, информационный центр, компьютерный центр, типография, редакция газет).

- Объект общественного питания (бар, закусочная, кафе, ресторан, столовая).

- Объект оздоровительного назначения, отдыха и туризма (тренажерный зал, зал аттракционов, санаторий-профилакторий, база отдыха, мотель, кемпинг, гостиница, гостевой дом, информационный туристический центр).

- Объект многофункционального делового и обслуживающего назначения.

- Объект розничной торговли (магазин промышленных/продовольственных товаров, товаров первой необходимости, рынок крытый/открытый продовольственных/непродовольственных/смешанных товаров, ярмарка выходного дня).

- Объект охраны порядка.

- Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Технологический объект (сооружение для охраны).

- Технологический объект обеспечения зрелищных мероприятий.

- Отдельно стоящее строение (гараж, убежище).

- Встроено-пристроенное строение (навес, гараж, убежище).

- Некапитальное строение, предназначенное для обслуживания населения (павильон, палатка, навес, шатер, киоск, ларек).

- Автостоянка открытого типа для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

- Парковка перед объектами культурного назначения, обслуживающих и коммерческих видов использования.

- Объект пожарной охраны (гидрант).

- Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)

- Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, (беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха, зеленые насаждения, пешеходная дорожка, **ограждающая конструкция (забор, ограда)**, при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей.

- Отдельно стоящая рекламная конструкция.

- Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения раздельного сбора, накопления и вывоза ТБО

Условно разрешенные виды использования

- Оборудованная хозяйственная площадка.

- Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения раздельного сбора,

накопления и вывоза ТБО

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ основных и вспомогательных зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии улицы (проезда), если проектом планировки не установлено иное.	м	3
2	Минимальный отступ основных зданий и строений от границы участка	м	3
3	Минимальный отступ вспомогательных строений и сооружений (кроме автостоянок и парковок) от границы участка	м	1
4	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград), а также автостоянок и парковок от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
5	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
6	Максимальная высота основных зданий	м	20
7	Минимальное расстояние между зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
8	Минимальное расстояние между зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
9	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для всех основных видов разрешенного использования (включая площадь застройки)	м ²	600
10	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке	%	70
	Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции	%	65
	Плотность застройки земельного участка объектов образования в условиях нового строительства и в условиях реконструкции	%	50

Примечания:

1. Допускается блокировка основных зданий по границе смежных земельных участков в условиях реконструкции, в целях создания единства композиции архитектурных комплексов при наличии в проектах реконструкции необходимых обоснований и наличия разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

2. Нормативная плотность застройки определяется в процентах (%) как отношение площади застройки к площади земельного участка в ограждающих конструкциях (или, при отсутствии ограждающих конструкций, в соответствующих границах земельного участка).

Площадь застройки определяется как сумма площадей, занятых зданиями, строениями и сооружениями всех видов, включая навесы, тамбуры входа, подземные сооружения (резервуары, погреба, над которыми могут быть размещены здания и сооружения), а также открытые оборудованные стоянки автомобилей и открытые склады различного назначения.

В площадь застройки должны включаться резервные участки, намеченные для размещения на них зданий, строений и сооружений (в пределах габаритов земельного участка).

В площадь застройки не включаются площади, занятые отмостками вокруг зданий, строений и сооружений, пешеходными дорожками, временными зданиями, строениями и сооружениями, открытыми спортивными площадками, площадками для отдыха, зелеными насаждениями (из деревьев, кустарников, цветов и трав), открытыми водоотводными и другими канавами, подпорными стенками, подземными зданиями, строениями и сооружениями или их частями, над которыми не могут быть размещены другие здания, строения и сооружения.

Подсчет площадей, занимаемых зданиями, строениями и сооружениями, производится по внешнему контуру их наружных стен на уровне планировочных отметок земли.

При подсчете площадей, занимаемых резервуарами, погребями, убежищами, открытыми оборудованные стоянками автомобилей и открытыми складами различного назначения, в площадь застройки включается проекция на горизонтальную плоскость земли.

Нормативную плотность застройки, в условиях реконструкции, допускается увеличивать (при наличии соответствующих технико-экономических обоснований), но не более чем на 10%.

3. Параметры земельных участков объектов капитального строительства, вид (виды) разрешенного строительства которых отнесены к условно-разрешенным, определяются индивидуально при наличии разрешения на условно-разрешенный вид использования недвижимости по заданию на проектирование согласно действующим нормативам.

Размещение зданий на участке. Здания, при их размещении, должны соблюдать отступ от границы участка, расположенной вдоль красной линии улицы (проезда), равный тому отступу, который сделало соседнее здание в отношении той же границы, но не менее минимального отступа, требуемого нормативами.

Высота (этажность) зданий. Минимальная этажность застройки для зданий с основным видом разрешенного использования - 2 этажа, максимальная - 3 этажа, но не более высоты самого высокого из соседних зданий. Высота здания (до карниза), с основным видом разрешенного использования, не должна превышать ширины улицы в красных линиях. (абзац исключить).

Архитектурное и композиционное соответствие. Здания и строения должны быть соподчинены композиционным решениям окружающей исторической застройки в части объёмно-планировочных решений. Архитектурный стиль строящихся и реконструируемых зданий должен быть соподчинен с архитектурными стилями зданий исторической застройки. Лицевые фасадные стены должны, увенчиваться карнизами, пропорции оконных и дверных проёмов, соотношение ширины этих проёмов и простенков должны соответствовать аналогичным параметрам окружающей исторической застройки.

Запрещается:

- во всех случаях применение плоских или односкатных кровель;
- устройство мансард и мансардных этажей.

Материал конструкций зданий. Ограждающие конструкции наружных стен должны выполняться, из кирпича с последующим оштукатуриванием и окрашиванием или красного глиняного кирпича с оставлением лицевой чистой кладки, в последнем случае должен применяться лицевой кирпич. Запрещается применение, железобетонных, композитных и иных панелей, бетонных блоков, шлакоблоков и прочих несвойственных для исторической застройки материалов.

Требования к ограждающим конструкциям (заборам, оградкам) их предельные параметры.

Ограждающие конструкции земельных участков, выходящих на улицы и дороги общегородского, районного значения, а также иные территории общего пользования должны быть металлическими (промышленная/ручнаяковка), чугунными (чугунное литье) и других типов с площадью просвета (площади, свободной от конструкций забора) к общей площади забора не менее 70% по всей высоте забора и высотой не более 1,5 м.

Земельные участки объектов дошкольного образования ограждаются решетчатым забором высотой не менее 1,6 м и полосой зеленых насаждений.

Земельные участки объектов образования (объектов начального общего образования, объектов основного общего образования, объектов среднего (полного) общего образования, объектов дополнительного образования) ограждаются решетчатым забором высотой 1,5 м. и полосой зеленых насаждений.

Ограждающие конструкции земельных участков в обязательном порядке включаются в архитектурно-строительное проектирование объектов капитального строительства, проекты благоустройства и ландшафтного дизайна территории, установки малых форм и предварительно согласовываются с отделом архитектуры, градостроительства и управления муниципальным имуществом администрации Южского городского поселения. Участки строительства новых объектов, а также реконструкции существующих, на период производства работ, должны быть ограждены. Ограждающие конструкции земельных участков, высотой от 1,0 м. и более, при их возведении, ремонте также согласовываются с отделом архитектуры, градостроительства и управления муниципальным имуществом администрации Южского городского поселения.

ОД - 2 ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРЫ, ИСКУССТВА И ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

Зона объектов культуры, искусства и обслуживания населения **ОД-2** выделена для создания правовых условий формирования территорий для размещения и развития объектов культуры, искусства, а также обслуживающих функций, при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Объект культурного назначения (дом ремесел, центр народного творчества, дворец бракосочетания, музей, выставочный зал, учреждение клубного типа, школа искусств, музыкальная школа, художественная школа, хореографическая школа, театральная школа, библиотека, видеосалон, дом творчества, дом культуры, концертный зал, театр, центр досуга).

- Объект оздоровительного назначения, отдыха и туризма (гостиница, информационный туристический центр).

- Объект бытового обслуживания (видеостудия, фотоателье/студия).

- Объект информационного обслуживания (архив, интернет-кафе).

- Объект многофункционального делового и обслуживающего назначения.

- Объект образования дошкольного образования, начального общего образования, основного общего образования, среднего (полного) общего образования, дополнительного образования).

- Объект общественного питания (закусочная, кафе).

- Мастерская по изготовлению художественных изделий (народных промыслов, кузнечно-кованых, столярных).

- Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Отдельно стоящее строение (мастерская, склад, гараж, убежище)
- Встроено-пристроенное строение (мастерская, склад, гараж, убежище)
- Парковка перед объектами культурного назначения, обслуживающих и коммерческих видов использования.
 - Объект пожарной охраны (гидрант).
 - Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)
 - Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, (беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха, зеленые насаждения, **ограждающая конструкция (забор, ограда)**, при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей.
 - Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения раздельного сбора, накопления и вывоза ТБО

Условно разрешенные виды использования

- Отдельно стоящая рекламная конструкция.
- Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения раздельного сбора, накопления и вывоза ТБО

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ основных и вспомогательных зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии улицы (проезда), если проектом планировки не установлено иное.	м	3
2	Минимальный отступ основных зданий и строений от границы участка	м	3
3	Минимальный отступ вспомогательных строений и сооружений (кроме парковок) от границы участка	м	1
4	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград), а также парковок от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
5	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
6	Максимальная высота основных зданий	м	20
7	Минимальное расстояние между зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
8	Минимальное расстояние между зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
9	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для всех основных видов разрешенного использования (включая площадь застройки)	м ²	600
10	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка в условиях нового	%	70

	строительства на вновь формируемом земельном участке		
	Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции	%	70
	Плотность застройки земельного участка объектов образования в условиях нового строительства и в условиях реконструкции	%	50

Примечания:

1. Нормативная плотность застройки определяется в процентах (%) как отношение площади застройки к площади земельного участка в ограждающих конструкциях (или, при отсутствии ограждающих конструкций, в соответствующих границах земельного участка).

Площадь застройки определяется как сумма площадей, занятых зданиями, строениями и сооружениями всех видов, включая навесы, тамбуры входа, подземные сооружения (резервуары, погреба, над которыми могут быть размещены здания и сооружения), а также открытые оборудованные стоянки автомобилей и открытые склады различного назначения.

В площадь застройки должны включаться резервные участки, намеченные для размещения на них зданий, строений и сооружений (в пределах габаритов земельного участка).

В площадь застройки не включаются площади, занятые отмостками вокруг зданий, строений и сооружений, пешеходными дорожками, временными зданиями, строениями и сооружениями, открытыми спортивными площадками, площадками для отдыха, зелеными насаждениями (из деревьев, кустарников, цветов и трав), открытыми водоотводными и другими канавами, подпорными стенками, подземными зданиями, строениями и сооружениями или их частями, над которыми не могут быть размещены другие здания, строения и сооружения.

Подсчет площадей, занимаемых зданиями, строениями и сооружениями, производится по внешнему контуру их наружных стен на уровне планировочных отметок земли.

При подсчете площадей, занимаемых резервуарами, погребами, убежищами, открытыми оборудованные стоянками автомобилей и открытыми складами различного назначения, в площадь застройки включается проекция на горизонтальную плоскость земли.

Нормативную плотность застройки, в условиях реконструкции, допускается увеличивать (при наличии соответствующих технико-экономических обоснований), но не более чем на 10%.

2. Параметры земельных участков объектов капитального строительства, вид (виды) разрешенного строительства которых отнесены к условно-разрешенным, определяются индивидуально при наличии разрешения на условно-разрешенный вид использования недвижимости по заданию на проектирование согласно действующим нормативам.

Требования к ограждающим конструкциям (заборам, оградкам) их предельные параметры.

Ограждающие конструкции земельных участков, выходящих на улицы и дороги общегородского, районного значения, иные территории общего пользования должны быть металлическими (промышленная/ручная ковка), чугунными (чугунное литье) и других типов с площадью просвета (площади, свободной от конструкций забора) к общей площади забора не менее 70% по всей высоте забора и высотой не более 1,5 м. Ограждающие конструкции земельных участков в обязательном порядке включаются в архитектурно-строительное проектирование объектов капитального строительства, проекты благоустройства и ландшафтного дизайна территории,

установки малых форм и предварительно согласовываются с отделом архитектуры, градостроительства и управления муниципальным имуществом администрации Южского городского поселения. Участки строительства новых объектов, реконструкции, существующих на период производства работ, должны быть ограждены. Ограждающие конструкции земельных участков, высотой от 1,0 м. и более, при их возведении, ремонте также согласовываются с отделом архитектуры, градостроительства и управления муниципальным имуществом администрации Южского городского поселения.

ОД – 3 ОБЪЕКТОВ СПОРТИВНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Территориальная зона ОД–3 выделена в целях концентрации объектов, предназначенных для развития физической культуры и массового спорта, организации проведения официальных физкультурно-оздоровительных, спортивных мероприятий, организации досуга при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Спортивный объект (бассейн, велотрек, мотодром, клуб комплекс, крытый/открытый стадион, школа, база).
- Выставочный зал.
- Зал/клуб, (многоцелевого/специального) назначения.
- Зрелищный объект с размещением аттракционов (универсальный развлекательный комплекс, игровой комплекс).
- Гараж-стоянка для постоянного и временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (отдельно стоящий, встроенный, пристроенный, комбинированный).
- Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)
- Объект бытового обслуживания (банно-оздоровительный комплекс, баня, сауна, бассейн).

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объект общественного питания (ресторан, столовая).
- Автостоянка открытого типа для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.
- Парковка перед объектами культурного назначения, обслуживающих и коммерческих видов использования.
- Отдельно стоящее строение (гараж, убежище)
- Встроено-пристроенное строение (гараж, убежище)
- Технологический объект обеспечения спортивно-зрелищных мероприятий.
- Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)
- Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, (беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха, зеленые насаждения, пешеходная дорожка, **ограждающая конструкция (забор, ограда)**, при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей.
- Объект охраны порядка.
- Объект пожарной охраны.
- Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения раздельного сбора,

накопления и вывоза ТБО

- Отдельно стоящая рекламная конструкция.

Условно разрешенные виды использования

- Административное здание.
- Общежитие для спортсменов.
- Объект гражданской обороны (предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, аварийно-спасательная служба).
- Объект бытового обслуживания (туалет)
- Отдельно стоящая рекламная конструкция.

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное.	м	5
2	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков	м	4
3	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
4	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
5	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
6	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке	%	50
	Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции	%	50
7	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для всех основных видов разрешенного использования (включая площадь застройки)	м ²	600
8	Максимальная высота основных зданий	м	20

Примечания:

1. Нормативная плотность застройки определяется в процентах (%) как отношение площади застройки к площади земельного участка в ограждающих конструкциях (или, при отсутствии ограждающих конструкций, в соответствующих границах земельного участка).

Площадь застройки определяется как сумма площадей, занятых зданиями, строениями и сооружениями всех видов, включая навесы, тамбуры входа, подземные сооружения (резервуары, погреба, над которыми могут быть размещены здания и сооружения), а также открытые оборудованные стоянки автомобилей и открытые склады различного назначения.

В площадь застройки должны включаться резервные участки, намеченные для

размещения на них зданий, строений и сооружений (в пределах габаритов земельного участка).

В площадь застройки не включаются площади, занятые отстоями вокруг зданий, строений и сооружений, пешеходными дорожками, временными зданиями, строениями и сооружениями, открытыми спортивными площадками, площадками для отдыха, зелеными насаждениями (из деревьев, кустарников, цветов и трав), открытыми водоотводными и другими канавами, подпорными стенками, подземными зданиями, строениями и сооружениями или их частями, над которыми не могут быть размещены другие здания, строения и сооружения.

Подсчет площадей, занимаемых зданиями, строениями и сооружениями, производится по внешнему контуру их наружных стен на уровне планировочных отметок земли.

При подсчете площадей, занимаемых резервуарами, погребями, убежищами, открытыми оборудованные стоянками автомобилей и открытыми складами различного назначения, в площадь застройки включается проекция на горизонтальную плоскость земли.

Нормативную плотность застройки, в условиях реконструкции, допускается увеличивать (при наличии соответствующих технико-экономических обоснований), но не более чем на 10%.

2. Параметры земельных участков объектов капитального строительства, вид (виды) разрешенного строительства которых отнесены к условно-разрешенным, определяются индивидуально при наличии разрешения на условно-разрешенный вид использования недвижимости по заданию на проектирование согласно действующим нормативам.

Требования к ограждающим конструкциям (заборам, оградкам) их предельные параметры.

Ограждающие конструкции земельных участков должны быть высотой не более 2,0 м. Ограждающие конструкции земельных участков, выходящих на улицы и дороги общегородского значения в обязательном порядке включаются в архитектурно-строительное проектирование объектов капитального строительства, проекты благоустройства и ландшафтного дизайна территории, установки малых форм и предварительно согласовываются с отделом архитектуры, градостроительства и управления муниципальным имуществом администрации Южского городского поселения. Участки строительства новых объектов, реконструкции, существующих на период производства работ, должны быть ограждены. Ограждающие конструкции земельных участков, выходящих на улицы и дороги общегородского, районного значения, высотой от 1,0 м. и более, при их возведении, ремонте также согласовываются с отделом архитектуры, градостроительства и управления муниципальным имуществом администрации Южского городского поселения.

Статья 51.3 Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны (производств. территории, инженерная и транспортная инфраструктуры)

ПК-0 ПРОМЫШЛЕННЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ II КЛАССА ВРЕДНОСТИ (СЗЗ-500 М.)

Зона **ПК-0** выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз II класса вредности, при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Промышленный объект II класса вредности.
- Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения,

теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)

- Объект складского назначения.
- Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения отдельного сбора, накопления и вывоза ТБО

Вспомогательные виды разрешенного использования

▪ Автостоянка открытого типа для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

- Отдельно стоящее строение (гараж, убежище)
- Встроено-пристроенное строение (гараж, убежище)
- Некапитальное строение (гараж на 1-2 легковых автомобиля).
- Объект пожарной охраны (гидрант, пожарный водоем).

▪ Объект технологического назначения (сооружение для дежурного аварийного персонала, сооружение для охраны предприятия, сооружение для пребывания работающих по вахтовому методу).

▪ Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)

▪ Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха, зеленые насаждения, пешеходная дорожка, **ограждающая конструкция (забор, ограда)**, при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей.

▪ Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения отдельного сбора, накопления и вывоза ТБО

Условно разрешенные виды использования

- Объект охраны порядка.

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное.	м	5
2	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков	м	6
3	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
4	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке	%	50
	Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции	%	50
5	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения различных видов промышленных объектов II класса вредности, допустимых в данной зоне	м ²	600

6	Максимальная высота основных зданий	м	20
---	-------------------------------------	---	----

ПК-1 ПРОМЫШЛЕННЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ III -IV КЛАССА ВРЕДНОСТИ (СЗЗ-300/100 М.)

Зона **ПК-1** выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий III - IV класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Промышленный объект III - IV класса вредности.
- Объект управления (административно хозяйственное/общественное учреждение/организация локального значения).
 - Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)
 - Объект для конструкторской, научно-исследовательской, проектной деятельности.
 - Объект складского назначения
 - Объект радиорелейной, сотовой и спутниковой связи.
 - Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения раздельного сбора, накопления и вывоза ТБО
 - Некапитальное строение, предназначенное для обслуживания населения (павильон, палатка, навес, шатер, киоск, ларек)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Автостоянка открытого типа для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.
 - Отдельно стоящее строение (гараж, убежище)
 - Встроено-пристроенное строение (гараж, убежище)
 - Некапитальное строение (гараж на 1-2 легковых автомобиля).
 - Объект технологического назначения (сооружение для дежурного аварийного персонала, сооружение для охраны предприятия, сооружение для пребывания работающих по вахтовому методу).
 - Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)
 - Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха, пешеходная дорожка, зеленые насаждения, **ограждающая конструкция (забор, ограда)**, при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей.
 - Отдельно стоящая рекламная конструкция.
 - Объект пожарной охраны.
 - Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения раздельного сбора, накопления и вывоза ТБО

Условно разрешенные виды использования

- Объект бытового обслуживания (баня, прачечная).
- Объект ветеринарии, (приемный пункт, ветеринарная лечебница).
- Объект (гражданской обороны, предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, аварийно-спасательная служба).
 - Объект информационного обслуживания, (интернет-кафе, информационный центр, компьютерный центр).
 - Объект обслуживания автомобилей, (автозаправочная станция, авторемонтное и автосервисное предприятие/мастерская).

- Объект общественного питания, (бар, закусочная, кафе, ресторан, столовая).
- Объект охраны порядка.
- Объект торгового назначения, (магазин оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров, в том числе собственного производства предприятий).
- Объект транспортной инфраструктуры, (автобаза, автопарк, таксопарк).
- Спортивный объект.
- Технологический объект для обеспечения образовательной деятельности (учебный корпус, учебно-производственная мастерская).

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное. Совмещение линии застройки с красной линией допускается в районах сложившейся застройки	м	5
2	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков	м	6
3	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
4	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке	%	50
	Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции	%	50
5	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения различных видов промышленных объектов III-IV класса вредности, допустимых в данной зоне	м ²	600
6	Максимальная высота основных зданий	м	20

Требования к ограждающим конструкциям (заборам, оградкам) их предельные параметры.

Ограждающие конструкции земельных участков должны быть высотой не более 2,0 – 2,5 м.

Ограждающие конструкции земельных участков, выходящих на улицы и дороги общегородского значения в обязательном порядке включаются в архитектурно-строительное проектирование объектов капитального строительства, проекты благоустройства и ландшафтного дизайна территории, установки малых форм и предварительно согласовываются с отделом архитектуры, градостроительства и управления муниципальным имуществом администрации Южского городского поселения.

Ограждающие конструкции земельных участков, выходящих на улицы и дороги общегородского, районного значения, высотой от 1,5 м. и более, при их возведении, ремонте также согласовываются с отделом архитектуры, градостроительства и управления муниципальным имуществом администрации Южского городского поселения.

ПК-2 ПРОМЫШЛЕННЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ V КЛАССА ВРЕДНОСТИ (СЗЗ-50 М.)

Зона **ПК-2** выделена для обеспечения правовых условий формирования производственных и коммунальных предприятий V класса вредности, с низкими уровнями шума (вплоть - до отсутствия) и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Промышленный объект V класса вредности.
- Объект управления (административно хозяйственное/общественное учреждение/организация локального значения).
- Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)
- Объект для конструкторской, научно-исследовательской, проектной деятельности.
- Объект складского назначения.
- Объект радиорелейной, сотовой и спутниковой связи.
- Гараж-стоянка для постоянного и временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (отдельно стоящий, встроенный, пристроенный, комбинированный).
- Некапитальное строение (гараж на 1-2 легковых автомобиля).
- Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения раздельного сбора, накопления и вывоза ТБО

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объект технологического назначения (сооружение для дежурного аварийного персонала, сооружение для охраны предприятия, сооружение для пребывания работающих по вахтовому методу).
- Автостоянка открытого типа для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.
- Парковка.
- Отдельно стоящее строение (гараж, убежище)
- Встроено-пристроенное строение (гараж, убежище)
- Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)
- Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, (беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха, пешеходная дорожка, зеленые насаждения, **ограждающая конструкция (забор, ограда)**, при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей).
- Отдельно стоящая рекламная конструкция.
- Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения раздельного сбора, накопления и вывоза ТБО
- Объект пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования

- Объект бытового обслуживания (баня, прачечная).
- Объект ветеринарии (приемный пункт, ветеринарная лечебница).
- Объект (гражданской обороны, предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, аварийно-спасательная служба).
- Объект информационного обслуживания (интернет-кафе, информационный центр, компьютерный центр).
- Объект обслуживания автомобилей (автозаправочная станция, авторемонтное и автосервисное предприятие/мастерская).
- Объект общественного питания, (закусочная, кафе, ресторан, столовая).
- Объект охраны порядка.
- Объект радиорелейной, сотовой и спутниковой связи.
- Объект торгового назначения (магазин оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров, в том числе собственного производства предприятий, рынок оптовый, мелкооптовый).
- Объект транспорта (автобаза, автопарк, автостанция, таксопарк).
- Спортивный объект.
- Технологический объект обеспечения образовательной деятельности (учебный корпус, учебно-производственная мастерская).

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное. Совмещение линии застройки с красной линией допускается в районах сложившейся застройки	м	5
2	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков	м	6
3	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
4	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке	%	50
	Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции	%	50
5	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения различных видов промышленных объектов V класса вредности, допустимых в данной зоне	м ²	600
6	Максимальная высота основных зданий	м	20

Требования к ограждающим конструкциям (заборам, оградам) их предельные параметры.

Ограждающие конструкции земельных участков должны быть высотой не более 2,0 – 2,5 м.

Ограждающие конструкции земельных участков, выходящих на улицы и дороги общегородского значения в обязательном порядке включаются в архитектурно-строительное проектирование объектов капитального строительства, проекты благоустройства и ландшафтного дизайна территории, установки малых форм и предварительно согласовываются с отделом архитектуры, градостроительства и

управления муниципальным имуществом администрации Южского городского поселения.

Ограждающие конструкции земельных участков, выходящих на улицы и дороги общегородского, районного значения, высотой от 1,5 м. и более, при их возведении, ремонте также согласовываются с отделом архитектуры, градостроительства и управления муниципальным имуществом администрации Южского городского поселения.

ПК-3 ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПЛОЩАДОЧНОГО ТИПА

Зона объектов инженерного обеспечения площадочного типа ПК-3 включает в себя территории площадных объектов инженерного обеспечения (РЭС, ГРП, ГРС, АТС, ТП, водозаборы и т.д.), водопроводных и канализационных сооружений при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Сооружение связи
- Объект управления (административно хозяйственное/общественное учреждение/организация локального значения)
- Сооружение гидротехническое.
- Сооружение водохозяйственное.
- Сооружение передаточное (электропередачи, теплотеплопередачи, водопередачи)
- Сооружение, имеющее назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов)
- Сооружение городского коммунального хозяйства (электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, газоснабжения)
- Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения раздельного сбора, накопления и вывоза ТБО

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объект технологического назначения (сооружение для дежурного аварийного персонала, сооружение для охраны).
- Автостоянка открытого типа для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.
- Отдельно стоящее строение (гараж, убежище)
- Встроено-пристроенное строение (гараж, убежище)
- Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, (беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха, пешеходная дорожка, зеленые насаждения, **ограждающая конструкция (забор, ограда)**, при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей).
- Отдельно стоящая рекламная конструкция.
- Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения раздельного сбора, накопления и вывоза ТБО
- Объект пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования

- Объект радиорелейной, сотовой и спутниковой связи.
- Общественный туалет.

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов

НЕДВИЖИМОСТИ:

1	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное.	м	5
2	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков	м	3
3	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
4	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке	%	80
	Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции	%	80
5	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения основных видов разрешенного использования	м2	400
6	Максимальная высота основных зданий	м	20

ПК-4 ОБЪЕКТОВ ЛИНЕЙНОЙ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона объектов линейной инженерной инфраструктуры ПК-4 сформирована как система линейных (магистральные инженерные коммуникации в границах охранных зон) Включает в себя линейные объекты инженерного обеспечения. На территории Южского городского поселения представлены магистральными инженерными коммуникациями в границах охранных зон (ЛЭП, газопровод, водоводы). На земельные участки в пределах данной зоны градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

ПК-5 ОБЪЕКТОВ НАЗЕМНОГО ТРАНСПОРТНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

Зона объектов наземного транспортного обеспечения ПК-5 включает в себя территории площадных объектов автомобильного транспорта, территории объектов обслуживания, временного и длительного хранения транспортных средств автотранспортными предприятиями, объектами автосервиса (АЗС, СТО, автостоянки, гаражи) при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Автозаправочная станция.
- Автобусная станция.

- Автобусный вокзал.
- Объект автосервиса (мастерская по обслуживанию автомобилей, автомойка, автосалон).
 - Гараж-стоянка для постоянного и временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (отдельно стоящий, встроенный, пристроенный, комбинированный).
 - Некапитальное строение (гараж на 1-2 легковых автомобиля).
 - Отдельно стоящая рекламная конструкция.
 - Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)
 - Мазутное хозяйство

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Автостоянка открытого типа для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.
- Парковка перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.
 - Объект обслуживания (техническая площадка, эстакада, вышка, противопожарный водоем).
 - Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)
 - Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, (беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха, зеленые насаждения, **ограждающая конструкция (забор, ограда)**, при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей.
 - Общественный туалет.
 - Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения раздельного сбора, накопления и вывоза ТБО.

Условно разрешенные виды использования

- Объект радиорелейной, сотовой и спутниковой связи.
- Объект складского назначения.
- Объект розничной торговли (магазин промышленных/продовольственных товаров, товаров первой необходимости)

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости:

Размеры земельных участков, предоставляемых для гаражно-строительных кооперативов - 30 кв. м. на одно машиноместо.

1	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное. Совмещение линии застройки с красной линией допускается в районах сложившейся застройки	м	5
2	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков	м	3
3	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)

4	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке	%	70
	Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции	%	70
5	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения основных видов объектов наземного транспортного обеспечения (за исключением некапитального строения (гараж на 1-2 легковых автомобиля))	м ²	200
6	Максимальная высота основных зданий	м	14

ПК-6 ОБЪЕКТОВ ЛИНЕЙНОЙ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (улично-дорожная сеть)

Зона объектов линейной транспортной инфраструктуры **ПК-6** сформирована как система линейных объектов (площади, улицы, переулки, дороги всех категорий). Представлена существующей и планируемой улично-дорожной сетью и внешними автодорогами. На земельные участки в пределах данной зоны градостроительный регламент не распространяется, и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с функциональным назначением.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

ПК-Р РЕЗЕРВА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

Зона резерва промышленных земель **ПК-Р** предназначена для формирования территорий, освоение которых является перспективным с возможностью определения параметров производственной застройки по мере принятия решений органами местного самоуправления о застройке территории.

Градостроительный регламент в пределах зоны устанавливается после разработки документов по планировке территории с внесением изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон.

Статья 51.4 Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.

СХ-1 СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

Применительно к территориям сельскохозяйственных угодий в составе земель **сельскохозяйственного назначения** в пределах данной зоны **СХ-1** градостроительный регламент не устанавливается, и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Земли **сельскохозяйственного назначения**, не являющиеся сельскохозяйственными угодьями, подразделяются на следующие виды разрешенного использования:

- для дачного строительства.
- для личного подсобного хозяйства (полевые участки).
- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).

- для ведения подсобного сельского хозяйства.
- для сельскохозяйственного производства.
- для крестьянского хозяйства.
- для фермерского хозяйства.
- для крестьянского (фермерского) хозяйства.
- для сельскохозяйственного использования.
- для садоводства и огородничества.
- для ведения животноводства, сенокошения и выпаса скота.
- для создания защитных насаждений (под древесно-кустарниковой растительностью).
- земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для сельскохозяйственного назначения (для производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции).
- для иных сельскохозяйственных целей (в том числе земельные участки для научно-исследовательских и учебных целей).
- для размещения объектов несельскохозяйственного назначения (для строительства промышленных объектов и иных несельскохозяйственных нужд (линии электропередачи, связи, автомобильных дорог и магистральных трубопроводов и др.

Применительно к территориям земель населенных пунктов в пределах данной зоны СХ-1 регламент устанавливается.

Основные виды разрешенного использования:

- Пашня
- Огород
- Сад
- Луг
- Сенокос
- Пастбище
- Залежь
- Виноградник
- Пасека
- Водоем (пруд, обводненный карьер)
- Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Сооружение, связанное с выращиванием цветов, фруктов, овощей (парник, теплица, оранжерея)
- Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)
- Внутрихозяйственная дорога
- Противопожарный водоем
- Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения раздельного сбора, накопления и вывоза ТБО

Условно разрешенные виды использования:

- Хранилище навоза и помета

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

СХ-2 ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для размещения животноводческих, птицеводческих и овощеводческих предприятий, предприятий по хранению и переработке

сельскохозяйственной продукции, ремонту, техническому обслуживанию и хранению сельскохозяйственных машин и автомобилей, теплиц и парников, промышленных цехов, материальных складов, транспортных, энергетических и других объектов, связанных с проектируемыми предприятиями, а также коммуникации, обеспечивающих внутренние и внешние связи объектов зоны при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- Объект управления (административно-хозяйственное учреждение городского/районного значения).
- База (крестьянского/фермерского) хозяйства.
- Предприятие (животноводческое, птицеводческое).
- Предприятие по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции.
- Тепличное хозяйство.
- Парниковое хозяйство.
- Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Цех по приготовлению кормов.
- Мастерская по ремонту сельскохозяйственных машин.
- Склад.
- Сооружение, связанное с выращиванием цветов, фруктов, овощей (парник, теплица, оранжерея).
- Автостоянка открытого типа для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.
- Некапитальное строение (гараж на 1-2 легковых автомобиля).
- Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)
- Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, хозяйственная площадка, зеленые насаждения, пешеходная дорожка, **ограждающая конструкция (забор, ограда)**, при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей.
- Внутрихозяйственная дорога
- Противопожарный водоем.
- Хранилище навоза и помета.
- Туалет.
- Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения раздельного сбора, накопления и вывоза ТБО

Условно разрешенные виды использования:

- Объект радиорелейной, сотовой и спутниковой связи.
- Объект ветеринарии

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное. Совмещение линии застройки с красной линией допускается в	м	5
---	---	---	---

	районах сложившейся застройки		
2	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков	м	3
3	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
4	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке	%	50
	Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции	%	50
5	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	м ²	600
6	Максимальная высота основных зданий	м	14

Интенсивность использования территории зоны при размещении сельскохозяйственных предприятий определяется плотностью застройки площадок сельскохозяйственных предприятий, %. (абзац исключить)

Минимальная плотность застройки площадок сельскохозяйственных предприятий установлена «Нормативами градостроительного проектирования Ивановской области», утвержденными постановлением Правительства Ивановской области от 6 ноября 2009 г. N 313-п. (абзац исключить)

Расстояния между зданиями и сооружениями сельскохозяйственных предприятий в зависимости от степени их огнестойкости:

Степень огнестойкости зданий и сооружений	Класс конструктивной пожарной опасности	Расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности зданий или сооружений, м		
I, II, III	C0	I, II, III C0 не нормируются для зданий и сооружений с производствами категорий Г и Д; 9 - для зданий и сооружений с производствами категорий А, Б и В (см. примечание 3)	II, III, IV C1	IV, V C2, C3
II, III, IV	C1	9	12	15
IV, V	C2, C3	12	15	18

Примечания:

1. Наименьшим расстоянием между зданиями и сооружениями считается расстояние в свету между наружными стенами или конструкциями. При наличии выступающих конструкций зданий или сооружений более чем на 1 м и выполненных из сгораемых материалов наименьшим расстоянием считается расстояние между этими конструкциями.

2. Расстояния между зданиями и сооружениями не нормируются, если:

- суммарная площадь полов двух и более зданий или сооружений III, IV степеней огнестойкости не превышает нормируемой площади полов одного здания, допускаемой между противопожарными стенами; при этом нормируемая площадь принимается по наиболее пожароопасному производству и низшей степени огнестойкости зданий и сооружений;

- стена более высокого здания или сооружения, выходящая в сторону другого здания, является противопожарной;

- здания и сооружения III степени огнестойкости независимо от пожарной опасности размещаемых в них производств имеют противостоящие глухие стены или стены с проемами, заполненными противопожарными дверями и окнами I-го типа.

3. Указанное расстояние для зданий и сооружений III степени огнестойкости класса конструктивной опасности С0 с производствами категорий А, Б и В уменьшается с 9 до 6 м при соблюдении одного из следующих условий:

- здания и сооружения оборудуются стационарными автоматическими системами пожаротушения;

- удельная загрузка горючими веществами в зданиях с производствами категории В менее или равна 10 кг на 1 м² площади этажа.

4. Расстояние от зданий и сооружений предприятий (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород следует принимать равным 50 м, лиственных пород - 20 м.

Склады	Емкость складов	Расстояние, м, при степени огнестойкости зданий и сооружений		
		II	III	IV
Открытого хранения сена, соломы не нормируется льна, не обмолоченного хлеба		30	39	48

Примечания:

1. При складировании материалов под навесами расстояния могут быть уменьшены в два раза.

2. Расстояния следует определять от границы площадей, предназначенных для размещения (складирования) указанных материалов.

3. Расстояния от складов указанного назначения до зданий и сооружений с производствами категорий А, Б и Г увеличиваются на 25%.

4. Расстояния от складов, указанных в таблице, до складов других сгораемых материалов следует принимать как до зданий или сооружений IV степени огнестойкости.

5. Расстояния от указанных складов открытого хранения до границ леса следует принимать не менее 100 м.

СХ-3 САДОВОДСТВА

Зона предназначена для размещения садовых участков с правом возведения

хозяйственных построек, используемых населением в целях выращивания многолетних плодовых и ягодных культур с целью осуществления хозяйственной деятельности.

Основные виды разрешенного использования:

- Сад
- Виноградник
- Личное подсобное хозяйство (с ограничением по санитарным нормам)
- Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Хозяйственная постройка
- Постройка для хранения инвентаря
- Навес
- Компостная яма
- Отстойник сточных вод
- Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна (беседка, малая архитектурная форма)
- Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)

Условно разрешенные виды использования:

- Пасека

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное. Совмещение линии застройки с красной линией допускается в районах сложившейся застройки	м	5
2	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков	м	3
3	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
4	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке	%	50
	Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции	%	50
5	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	м ²	100
6	Максимальная высота основных зданий	м	14

Статья 51.5 Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.

Рекреационные зоны выделены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, сады, городские леса, лесопарки, пляжи, иные объекты. В рекреационные зоны включены также территории, имеющие особое природоохранное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

Р-1 ГОРОДСКИХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, СКВЕРОВ, ПАРКОВ, ВОДОЕМОВ ИСКУССТВЕННОГО ПРОИСХОЖДЕНИЯ

Применительно к территориям в пределах данной зоны Р-1, которые относятся к территориям общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с функциональным назначением.

Градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования, переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов. (абзац исключить).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Р-2 ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ИМЕЮЩИХ ОСОБОЕ ПРИРОДООХРАННОЕ, ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЕ, ЭСТЕТИЧЕСКОЕ, РЕКРЕАЦИОННОЕ, ОЗДОРОВИТЕЛЬНОЕ И ИНОЕ ОСОБО ЦЕННОЕ ЗНАЧЕНИЕ.

Зона Р-2 выделена в целях обеспечения условий восстановления и сохранения территорий и объектов ценной природной и историко-культурной среды.

Зона обеспечивает условия для сохранения природных комплексов и объектов при строго регулируемом рекреационном и хозяйственном использовании.

Применительно к территориям и земельным участкам в пределах данной зоны Р-2 градостроительный регламент не распространяется.

Конкретные особенности, режим зоны, виды разрешенного использования недвижимости устанавливаются в каждом конкретном случае применительно к каждому объекту уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Статья 51.6 Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.

Зоны специального назначения включают в себя кладбища, места

складирования твердых бытовых отходов, места утилизации трупов животных.

На территории Южского городского поселения расположено 2 кладбища:

- закрытое для новых захоронений муниципальное кладбище в юго-западной части города Южа;

- новое муниципальное кладбище за границей города по направлению на юго-запад от г. Южа.

В непосредственной близости от нового муниципального кладбища в настоящее время расположена рекультивируемая городская свалка. За границей города по направлению на юго-запад от г. Южа вдоль автодороги на бывшую турбазу «Пристань» размещается строящийся полигон твердых бытовых отходов и биотермическая яма, а также площадка для временного складирования твердых бытовых отходов.

СН-1 ГОРОДСКИХ КЛАДБИЩ

Зона СН-1 предназначена для размещения кладбищ. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Кладбище (действующее, закрытое).
- Объект, связанный с отправлением культа.
- Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)
- Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения отдельного сбора, накопления и вывоза ТБО

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Технологический объект обеспечения ритуальных услуг, в том числе мастерская по изготовлению ритуальных принадлежностей, оранжерея, ритуальное агентство, ритуальный зал.
- Автостоянка открытого типа для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.
- Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)
- Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, хозяйственная площадка, зеленые насаждения, пешеходная дорожка, **ограждающая конструкция (забор, ограда)**, при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей.
- Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения отдельного сбора, накопления и вывоза ТБО

Условно разрешенные виды использования

- Административное здание.
- Объект бытового обслуживания (общественный туалет).
- Объект охраны порядка.
- Объект пожарной охраны.
- Объект радиорелейной, сотовой и спутниковой связи.
- Объект торгового назначения (специализированный магазин).
- Оборудованная хозяйственная площадка.

**Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов
недвижимости:**

1	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное. Совмещение линии застройки с красной линией допускается в районах сложившейся застройки	м	5
2	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков	м	3
3	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
4	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке	%	50
	Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции	%	50
5	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	м ²	400
6	Максимальная высота основных зданий	м	20

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;(исключить)
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений). (исключить)
- Постановление Правительства Ивановской области от 6 ноября 2009 г. N 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области» (исключить).

СН-2 КЛАДБИЩ ЗА ГРАНИЦЕЙ ГОРОДСКИХ ЗЕМЕЛЬ

Зона СН-2 предназначена для размещения кладбищ за границей городских земель. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Кладбище (действующее, закрытое).
- Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)

Вспомогательные виды разрешенного использования

▪ Автостоянка открытого типа для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

▪ Объект обслуживания, обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

▪ Сооружение инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)

▪ Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна (беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, хозяйственная площадка, пешеходная дорожка, зеленые насаждения, **ограждающая конструкция (забор, ограда)**, при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей.

▪ Оборудованная контейнерная площадка для обеспечения раздельного сбора, накопления и вывоза ТБО

Условно разрешенные виды использования

▪ Технологический объект обеспечения ритуальных услуг, в том числе мастерская по изготовлению ритуальных принадлежностей, оранжерея, ритуальное агентство, ритуальный зал.

▪ Объект бытового обслуживания.

▪ Объект охраны порядка.

▪ Объект пожарной охраны.

▪ Объект торгового назначения, в том числе магазин.

▪ Оборудованная хозяйственная площадка.

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное. Совмещение линии застройки с красной линией допускается в районах сложившейся застройки	м	5
2	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков	м	3
3	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
4	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке	%	50
	Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции	%	50
5	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	м ²	400

6	Максимальная высота основных зданий	м	20
---	-------------------------------------	---	----

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»; (исключить)
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений). (исключить)
- Постановление Правительства Ивановской области от 6 ноября 2009 г. N 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области»(исключить).

СН-3 СКЛАДИРОВАНИЯ, ХРАНЕНИЯ И УТИЛИЗАЦИИ ОТХОДОВ ПОТРЕБЛЕНИЯ

Зона СН-3 предназначена для складирования, хранения и утилизации отходов потребления. Порядок использования зоны определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Основные виды разрешенного использования

- Сооружение, предназначенное для изоляции и обезвреживания твердых бытовых отходов.
- Оборудованная площадка для обеспечения временного хранения твердых бытовых отходов.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Сооружение, предназначенное для изоляции и обезвреживания трупов животных.
- Объект обслуживания, связанный с целевым назначением зоны.

Условно разрешенные виды разрешенного использования

- Сооружение, предназначенное для захоронения отходов промышленного производства

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное. Совмещение линии застройки с красной линией допускается в районах сложившейся застройки	м	5
2	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков	м	3
3	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
4	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке	%	50
	Плотность застройки земельного участка в условиях	%	50

	реконструкции		
5	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	м ²	600
6	Максимальная высота основных зданий	м	14

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

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

СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений). (исключить)

Постановление Правительства Ивановской области от 6 ноября 2009 г. N 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области (исключить)

СН-4 СКОТОМОГИЛЬНИКОВ

Зона СН-4 предназначена для размещения скотомогильников. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Основные виды разрешенного использования

■
оружие, предназначенное для изоляции и обезвреживания трупов животных.

Вспомогательные виды разрешенного использования

■
бъект обслуживания, связанный с целевым назначением зоны.

Условно разрешенные виды разрешенного использования

■ Сооружение, предназначенное для захоронения отходов промышленного производства

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное. Совмещение линии застройки с красной линией допускается в районах сложившейся застройки	м	5
2	Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков	м	3
3	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
4	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке	%	50
	Плотность застройки земельного участка в условиях	%	50

	реконструкции		
5	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	м2	600
6	Максимальная высота основных зданий	м	14

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

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

Постановление Правительства Ивановской области от 6 ноября 2009 г. N 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области» (исключить).

Статья 51.7 Общие положения в отношении градостроительных регламентов.

1. Градостроительные регламенты, изложенные в Правилах землепользования и застройки Южского городского поселения действуют в пределах всей территории муниципального образования и могут детализироваться в Проектах планировки, и других специальных проектах на отдельные территории поселения в части уточнения границ территориальных зон и детализации параметров использования земельных участков.

2. Строительные изменения земельных участков территорий Южского городского поселения, отраженных на Карте градостроительного зонирования (Статья 48) осуществляются с учетом ограничений, определяемых Проектом зон охраны объектов культурного наследия (в случае разработки и утверждения такого проекта), иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (Статьи 49,52). Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

- сохранению исторической планировочной структуры;
- сохранению исторического озеленения;
- сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим объектам капитального строительства) планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;

3. Во всех видах территориальных зон, отраженных на Карте градостроительного зонирования (Статья 48) строительные изменения осуществляются с учетом требований действующих законодательных и нормативных документов, технических регламентов.

4. Для формирования выразительного архитектурного облика застройки разрешается применение доминантных объектов (зданий повышенной этажности по отношению к фоновой застройке зоны).

5. Размеры приусадебных (придомовых) и приквартирных участков приняты в соответствии с Постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 N 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области».

6. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии с Постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 N 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области».

7. Коэффициент использования земельного участка для жилых домов разной этажности определяется Постановлением Правительства Ивановской области от

06.11.2009 N 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области».

8. Нормативный размер земельного участка жилых домов определен в соответствии с Постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 N 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области».

9. Параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части плотности застройки земельного участка определен в соответствии с Постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 N 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области», а также характеристиками существующей застройки.

10. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории – могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.

11. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, приведенными в Постановлении Правительства Ивановской области от 06.11.2009 N 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области»

Глава 16. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий.

Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

1. Ограничения, налагаемые на объекты недвижимости, которые не являются объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры), распространяются на указанные объекты, которые расположены в границах зон (при установлении таких зон в установленном порядке), и определены на карте 49 настоящих Правил.

2. Указанные в части 1 настоящей статьи ограничения:

1) определены в соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73 ФЗ от 24 мая 2002 г., законодательством Ивановской области об охране объектов культурного наследия;

2) излагаются применительно к:

а) охранной зоне - территории, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

б) зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территории, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

в) зоне охраняемого природного ландшафта - территории, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, связанного композиционно с объектами культурного наследия.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия:

**Охранная зона объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры)
(устанавливается в проекте охранных зон в случае разработки такого проекта)**

Индекс зоны на плане, границы зоны Название	Предметы охраны (подлежат сохранению)	Общий режим градостроительной деятельности – комплексная научная реставрация памятников, устранение и нейтрализация искажений исторического облика, в случае утраты объект наследия (памятник) подлежит строго документированному воссозданию; функциональное использование объекта наследия осуществляется на основании выводов специальных научно-исторических исследований и в соответствии с регламентами, установленными для соответствующей территориальной зоны в Правилах землепользования и застройки		
		Разрешается	Запрещается	Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности объектов культурного наследия
ОЗ Охранная зона объектов выявленных объектов культурного наследия	<ul style="list-style-type: none"> -выявленные объекты культурного наследия (ценные средовые объекты); -красные линии улиц; -визуальное восприятие объектов наследия (памятников, ценных средовых сооружений) -исторические границы участков или границы кадастровых участков -исторические функции, если они морально не устарели -индивидуальные предметы охраны (фасады, интерьеры, отдельные элементы декора и пр.) -малые архитектурные формы (ограды, ворота и т. п.) 	<ul style="list-style-type: none"> -проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия различных уровней в т. ч. таких как: - реставрационно-ремонтные работы при условии сохранения индивидуальных предметов охраны - установка охранных и мемориальных досок - озеленение и благоустройство территории - устройство дорожек, пешеходных площадок, наружного освещения, установка стенов и витрин, относящихся к памятнику; обеспечение других форм благоустройства, не нарушающих памятник, исторически ценную градостроительную среду -строительные и реконструктивные работы по инженерному оборудованию территории, не наносящие ущерба памятнику -восстановление исторического характера озеленения; 	<ul style="list-style-type: none"> - нарушение предметов охраны при любых видах деятельности - нарушение благоприятных условий визуального восприятия объектов наследия, их комплексов и ценного природного ландшафта - строительство за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия - строительные и ремонтные работы, опасные для физической сохранности памятника - установка временных объектов обслуживания: павильонов, малых архитектурных форм, наружной рекламы, нарушающих историческую среду памятников -вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности 	<ul style="list-style-type: none"> - научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтно-строительные и реставрационные работы, дорожные и другие виды землеустроительных работ, благоустройство территории и установка рекламы осуществляются по согласованию с соответствующими органами охраны памятников - установление реставрационного режима эксплуатации и ремонта памятников - закрепление границ охранной зоны в кадастровом плане - вывод из охранной зоны памятников складов, гаражей, несовместимых с функционированием памятника - нейтрализация или снос дисгармонирующих с памятником объектов, расположенных в границах охранной зоны - вывод с территории охранной зоны хозяйственных построек и объектов, нарушающих историческую среду памятников - реконструкция деградировавших озелененных пространств охранных зон - соблюдение высотных соотношений, плотности посадок зеленых насаждений, обеспечивающих максимальное раскрытие и восприятие памятника - проектирование и проведение всех разрешенных видов работ только на конкурсной основе

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
(устанавливается в проекте охранных зон в случае разработки такого проекта)**

Индекс зоны на плане, границы зоны. Название	Предметы охраны (подлежат сохранению)	Общий режим градостроительной деятельности - новое строительство и реконструкция с воссозданием характерных исторических особенностей территории, регенерация целостных фрагментов исторической ценной среды, компенсационное строительство.		
		Разрешается	Запрещается	Рекомендации и мероприятия, необходимые для сохранности исторического наследия зоны, его эффективного использования:
РЗ Зона регулирования застройки	<ul style="list-style-type: none"> элементы исторической планировки фундаменты, цоколи ценные архитектурно-градостроительные комплексы историческая планировочная структура - трассировка улиц, площади и пр. исторические красные линии, структура фасадного фронта исторические ландшафтные комплексы (историческое озеленение, и пр.) исторические элементы инженерной инфраструктуры 	<p>Общие регламенты для зоны РЗ:</p> <ul style="list-style-type: none"> проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия различных уровней, в зависимости от категории объекта культурного наследия новое строительство с учетом общего исторически сложившего среднего типа застройки, его характеристик и параметров реконструкция зданий и сооружений с учетом исторического характера и средовых характеристик отдельных участков зоны и восприятия исторических доминант и других объектов наследия прокладка и ремонт инженерных и транспортных коммуникаций без ущерба для исторической градостроительной среды; общее благоустройство и озеленение зоны с учетом сохранения благоприятного визуального восприятия памятников вынос хозяйственных построек, нарушающих подходы к памятникам и их визуальное восприятие; установка памятников, связанных с историей 	<ul style="list-style-type: none"> нарушение благоприятных условий визуального восприятия объектов наследия, их комплексов и ценного природного ландшафта; строительство на территории зоны производственных и складских объектов, в т.ч. для производства и складирования взрывчатых и огнеопасных материалов; строительство и размещение производственных и складских объектов, создающих грузовые потоки, строительные и ремонтные работы, опасные для физической сохранности памятников; вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности. 	<ul style="list-style-type: none"> закрепление границ зоны в кадастровом плане разработка проектов регенерации исторической среды, планировки, застройки и благоустройства зон регулирования формирования современного решения центра поселения на основе сохранения и воссоздания градоформирующих элементов исторической среды в общей архитектурно-пространственной композиции разработка архитектурно-композиционных решений в направлении развития характерных стилевых особенностей застройки исторических территорий поселения общее благоустройство территории, ремонт и реконструкция инженерных систем организация автостоянок по специальному разрешению ландшафтный дизайн зон регулирования - формирование архитектурно-ландшафтных композиций склонов, набережных, скверов, бульваров нейтрализация или устранение дисгармонирующих объектов, нарушающих историческую архитектурную среду и визуальное восприятие объектов культурного наследия реконструкция и перепрофилирование территорий и зданий, занятых производственными объектами на обслуживающие, деловые и жилые функции проведение специальной историко-культурной экспертизы по определению, уточнению, изучению средового типа исторической застройки с предложениями по сохранению и регенерации исторической среды

Зона охраняемого ландшафта

(устанавливается в проекте охранных зон в случае разработки такого проекта)

Индекс зоны на плане, границы зоны Название	Предметы охраны (подлежат сохранению)	Общий режим градостроительной деятельности – устранение и нейтрализация искажений исторического облика ландшафта		
		Разрешается	Запрещается	Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности зоны:
ОЛ Зона охраняемого ландшафта	<ul style="list-style-type: none"> - красные линии улиц; - визуальное восприятие объектов наследия (памятников, ценных средовых сооружений, ценных элементов ландшафта) - исторические границы участков или границы кадастровых участков - исторические функции, если они морально не устарели 	<ul style="list-style-type: none"> - проектирование и проведение землеустроительных и иных работ по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия в т. ч. таких как: <ul style="list-style-type: none"> - работы, связанные с сохранением и восстановлением исторической планировки территории, зданий, сооружений, формирующих историческую среду и окружение памятников - озеленение и благоустройство территории - устройство дорожек, пешеходных площадок, наружного освещения, установка стендов и витрин, относящихся к памятнику; - обеспечение других форм благоустройства, не нарушающих памятник, исторически ценную градостроительную среду 	<ul style="list-style-type: none"> - нарушение предметов охраны при любых видах деятельности - строительство за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды объекта культурного наследия; - установка временных объектов обслуживания: павильонов, малых архитектурных форм, наружной рекламы, нарушающих историческую среду памятников; - вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности 	<ul style="list-style-type: none"> - научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтно-строительные и реставрационные работы, дорожные и другие виды землеустроительных работ, благоустройство территории; - установление реставрационного режима эксплуатации и ремонта памятников; - закрепление границ охранной зоны в кадастровом плане; - нейтрализация или вывод с территории охранной зоны хозяйственных построек и объектов, дисгармонирующих с памятником и нарушающих историческую среду памятников; - реконструкция деградировавших озелененных пространств охранной зоны; - соблюдение высотных соотношений, плотности посадок зеленых насаждений, обеспечения посадок максимальное раскрытие и восприятие памятника - проектирование и проведение всех разрешенных видов работ только на конкурсной основе.

Статья 53. Описание ограничений, установленных по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте статьи 50 настоящих Правил, определяется:

- градостроительными регламентами, определенными статьей 51 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 48 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
- ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 50 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, являются объектами недвижимости, несоответствующими 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 зонах с особыми, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года.
- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».
- 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».
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».
- 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».
- 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».
- 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».

4. Перечень зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности*

<u>ОУ-1</u>	Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса
<u>ОУ-2</u>	Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса
<u>ОУ -3</u>	Прибрежная зона
<u>ОУ -4</u>	Водоохранные зоны водных объектов
<u>ОУ -5</u>	Прибрежные полосы водных объектов
<u>ОУ -6</u>	Береговые полосы водных объектов
<u>ОУ -7</u>	Месторождения полезных ископаемых
<u>ОУ -8</u>	Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и других объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов)

<u>ОУ -9</u>	Коридоры магистральных газопроводов
<u>ОУ -10</u>	Коридоры ЛЭП
<u>ОУ -11</u>	Санитарно-защитная полоса водоводов
<u>ОУ-12</u>	Санитарно-защитные зоны (разрывы) автомобильных дорог

*Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте статьи 50 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными Главой 15 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий по экологическим условиям и нормативному режиму градостроительной деятельности.

ОУ-1 ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ I ПОЯСА

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года.
- Размер зоны может корректироваться по результатам разработки специального проекта.

ОУ-2 ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ II – ПОЯСА

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года.
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»

ОУ-3 ПРИБРЕЖНАЯ ЗОНА

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

ОУ-4 ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
- СНиП 2.07.01-89* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений),
- СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных

вод от загрязнения)

- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

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.

В границах водоохраных зон запрещается использование сточных вод для удобрения почв, размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений, движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

ОУ-5 ПРИБРЕЖНЫЕ ПОЛОСЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения);
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
- СНиП 2.07.01-89* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

ОУ-6 БЕРЕГОВЫЕ ПОЛОСЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

ОУ-7 МЕСТОРОЖДЕНИЯ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального

строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СНиП 2.07.01-89* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

ОУ-8 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ПРЕДПРИЯТИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ (производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов)

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СНиП 2.07.01-89* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

ОУ-9 КОРИДОРЫ МАГИСТРАЛЬНЫХ ГАЗОПРОВОДОВ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
- СНиП 2.05.06-85*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы),
- СНиП 2.07.01-89*, (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

ОУ-10 КОРИДОРЫ ЛЭП

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

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

ОУ-11 САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА ВОДОВОДОВ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
- СНиП 2.07.01-89* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)
- Санитарные правила и нормы (СанПиН) 2.1.4.1110-02

ОУ-12 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ (РАЗРЫВЫ) АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
- СНиП 2.07.01-89*, (Градостроительство. Планировка и застройка городских

и сельских поселений)

ЧАСТЬ 4. НАЗНАЧЕНИЕ ОСНОВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬ, ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КОТОРЫМ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

На карте градостроительного зонирования (часть 2 настоящих Правил) помимо территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории, отображены основные территории общего пользования и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – земли водного фонда, лесного фонда, другие.

В части 4 настоящих Правил содержится описание назначения основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

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 14 настоящих Правил.

Статья 54. Назначение основных территорий общего пользования и иных территорий, на которых действие градостроительного регламента не распространяется или применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

На карте градостроительного зонирования территории Южского городского поселения выделено назначение основных территорий общего пользования и иных территорий, на которых действие градостроительного регламента не распространяется или применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

Р-1	Городских природных территорий (городских лесов, лесопарков, лугопарков), скверов, парков, водоемов искусственного происхождения
Р-2	Природных территорий и объектов, имеющих особое природоохранное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение
ПК-4	Объектов линейной инженерной инфраструктуры
ПК-6	Объектов линейной транспортной инфраструктуры (улично-дорожная сеть)
ИБ	Территории, не подлежащие зонированию

Примечание: сооружения инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи) и пожарной охраны являются всегда разрешенными и могут быть размещены в любой из вышеперечисленных территорий с учетом требований природоохранного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Р-1- Городских природных территорий (городских лесов, лесопарков, лугопарков), скверов, парков, водоемов искусственного происхождения

Городские природные территории (городские леса, лесопарки, лугопарки) -

участки земной поверхности, оконтуренные градостроительными границами, в пределах которых сохранены в относительно ненарушенных условиях или частично восстановлены зеленые насаждения.

В границах городских природных территорий (городских лесов, лесопарков, лугопарков), запрещается строительство и эксплуатация автомобильных дорог за исключением подъездных путей к объектам обслуживания в соответствии с целевым назначением зоны.

В границах городских природных территорий (городских лесов, лесопарков, лугопарков), допускается размещение:

- игровых площадок;
- спортивных площадок;
- хозяйственных площадок;
- площадок для выгула, дрессировки собак;
- летних театров и эстрады;
- некапитальных объектов, предназначенных для обслуживания населения (кафе, летнее кафе, шатер, туалет)
- лодочных станций;
- причалов;
- пляжей;
- элементов благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе (беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, фонари, водоем, пешеходная дорожка, зеленые насаждения;
 - отдельно стоящих информационных стоек;
 - отдельно стоящих информационных вывесок;
 - парковок перед объектами обслуживания.
 - оборудованных контейнерных площадок для обеспечения раздельного сбора, накопления и вывоза ТБО

Скверы - компактные озелененные территории с фиксированными границами, предназначенные для повседневного кратковременного отдыха и передвижения населения, площадью от 0,1 до 2,0 га.

На территории скверов запрещается размещение капитальных и некапитальных объектов, автостоянок. Скверы оборудуются пешеходными дорожками, площадками для отдыха, фонтанами, светильниками, парковой мебелью и др.

Соотношение элементов территории: зеленые насаждения и водоемы – 70-80%, аллеи, дорожки, площадки и пр. – 30-20%.

На территории скверов разрешается размещение:

- спортивных площадок, площадок для отдыха взрослых, детских площадок;
- лоточной торговли;
- фонтанов;
- водоемов;
- отдельно стоящих информационных стоек;
- элементов благоустройства и ландшафтного дизайна, в т.ч. малые архитектурные формы: беседки, объекты декоративно-монументального искусства, скульптурные композиции, светильники, зеленые насаждения, ограждающие конструкции (заборы, ограды).

Парки – озелененные территории многофункционального или специализированного направления рекреационной деятельности с развитой системой благоустройства, предназначенные для периодического массового отдыха

населения. Соотношение элементов территории: зеленые насаждения и водоемы - не менее 70%, аллеи, дорожки, площадки – 25-28%, здания и сооружения – 5-7%.

На территории парков разрешается размещение:

- спортплощадок, в том числе сезонного характера (каток);
- комплексов аттракционов;
- танцплощадок, дискотек;
- летних театров и эстрады;
- игровых площадок;
- некапитальных объектов сезонного характера, предназначенных для торговли (лоток)
- некапитальных объектов сезонного характера, предназначенных для обслуживания населения (пункт проката игрового и спортивного инвентаря, летнее кафе, тир, туалет)
- линейных сооружений инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи).
- отдельно стоящих информационных стоек;
- отдельно стоящих информационных вывесок;
- элементов благоустройства и ландшафтного дизайна, в т.ч. малые архитектурные формы: беседки, объекты декоративно-монументального искусства, скульптурные композиции, светильники, зеленые насаждения, ограждающие конструкции (заборы, ограды).
- оборудованных контейнерных площадок для обеспечения раздельного сбора, накопления и вывоза ТБО

Функциональная организация территорий парков включает следующие зоны с преобладающим видом использования, % от общей площади парка:

- зона культурно-просветительских мероприятий - 3 - 8;
- зона массовых мероприятий (зрелищ, аттракционов и др.) - 5 - 17;
- зона физкультурно-оздоровительных мероприятий - 10 - 20;
- зона отдыха детей - 5 - 10;
- прогулочная зона - 40 - 75;
- хозяйственная зона - 2 - 5.

Р-2 – Природных территорий и объектов, имеющих особое природоохранное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

Зона Р-2 выделена для обеспечения правовых условий функционирования особо охраняемых природных территорий, расположенных в пределах зоны.

Особенностью зоны является обеспечение условий сохранения природных объектов и комплексов при строго регулируемом рекреационном и хозяйственном использовании.

Конкретные особенности, виды разрешенного использования и параметры изменения объектов недвижимости, расположенных в пределах зоны, устанавливаются в каждом конкретном случае применительно к каждому объекту уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ивановской области.

ПК-4 Объектов линейной инженерной инфраструктуры

В границах зоны допускается размещение:

Сооружений инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, электрообеспечения, водоотведения, связи)

ПК-6 Объектов линейной транспортной инфраструктуры (улично-дорожная сеть)

В границах зоны допускается размещение:

- улиц всех типов, в т.ч. площадей, набережных, проездов, съездов, переулков, тупиков и пр.
- элементов улиц (проезжая часть, тротуар, велодорожка, полоса озеленения, площадка ожидания общественного транспорта, парковка перед объектами культурного назначения, обслуживающих и коммерческих видов использования).
- сооружений дорог и их элементов (земляное полотно, дорожная одежда, разделительная полоса, обочина);
- дорожных сооружений (мост, остановка общественного транспорта (павильон), технические средства организации дорожного движения и т.п. сооружения).
 - отдельно стоящих рекламных конструкций;
 - отдельно стоящих информационных вывесок;
 - отдельно стоящих информационных стоек;
 - элементов благоустройства (малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, фонтан, зеленые насаждения, пешеходная дорожка, ограждающая конструкция (забор, ограда)
- оборудованных контейнерных площадок для обеспечения раздельного сбора, накопления и вывоза ТБО

ИВ Территории, не подлежащие зонированию.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Приложение 1. Общие требования в части озеленения территории земельных участков

1. К озелененным территориям, требуемым градостроительными регламентами к размещению на земельных участках относятся части участков, которые не застроены строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом: покрыты зелеными насаждениями (цветники, газоны, покрытые кустарниками, высокоствольными растениями, озелененные террасы, и т.п.), водоемами, доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- другими подобными объектами.

3. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон приведена в таблице.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков:

№ п/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	Многоквартирные жилые дома	23 кв. метра на 100 кв. метров общей площади жилья на участке.
2	Скверы, парки и пр.	70 % территории земельного участка
3	Учреждения здравоохранения	40 % территории земельного участка
4	Объекты дошкольного образования (ДДУ)	50 % территории земельного участка
5	Индивидуальные жилые дома, блокированные жилые дома, дачи, объекты начального и среднего общего образования (школы), открытые объекты физической культуры и спорта, культовые объекты	35 % территории земельного участка
6	Прочие (*)	15% территории земельного участка

(*) за исключением объектов следующих видов разрешенного использования, для которых требования по озеленению территории участка не устанавливаются:

- объекты сельскохозяйственного использования
- объекты транспорта

4. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

Дорожную сеть озелененных территорий следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

Пешеходные аллеи следует предусматривать в направлении массовых потоков пешеходного движения, предусматривая на них площадки для кратковременного отдыха.

Покрытия площадок, дорожек в пределах рекреационных территорий следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.

Озелененные территории общего пользования должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, беседками, светильниками и др. Число светильников следует определять по нормам освещенности территорий.

Расстояния от зданий и сооружений до зеленых насаждений следует принимать в соответствии с ниже приведенной таблицей при условии беспрепятственного подъезда и работы пожарного автотранспорта; от воздушных линий электропередачи - в соответствии с ПУЭ (Правила устройства электроустановок).

Расстояния от зданий и сооружений до зеленых насаждений

Здание, сооружение	Расстояние, м, от здания, сооружения, объекта до оси	
	ствола дерева	кустарника
1	2	3
Наружная стена здания и сооружения	5,0	1,5
Край тротуара и садовой дорожки	0,7	0,5
Край проезжей части улиц, кромка укрепленной полосы обочины дороги или бровка канавы	2,0	1,0
Мачта и опора осветительной сети, мостовая опора и эстакада	4,0	-
Подошва откоса, террасы и др.	1,0	0,5
Подошва или внутренняя грань подпорной стенки	3,0	1,0
Подземные сети:		
газопровод, канализация	1,5	-
тепловая сеть (стенка канала, тоннеля или оболочка при бесканальной прокладке)	2,0	1,0
водопровод, дренаж	2,0	-
силовой кабель и кабель связи	2,0	0,7

*Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть увеличены для деревьев с кроной большего диаметра.