

**АДМИНИСТРАЦИЯ ИЛЬИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ИЛЬИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Общество с ограниченной ответственностью "БАЗА"

ДОКУМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

**Правила землепользования и застройки
РАЙОННОГО ЦЕНТРА ПОСЕЛКА
ГОРОДСКОГО ТИПА
ИЛЬИНСКОЕ-ХОВАНСКОЕ**

Разработчик: Общество с ограниченной ответственностью "База"

Директор ООО "База" _____ В. М. Постнов

Иваново 2013 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Часть 1.	Порядок применения правил землепользования и застройки и несения изменений в указанные правила.....	4
	1.1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления.....	4
	1.2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицам.....	4
	1.3. Подготовка документации по планировке территории.....	6
	1.4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	8
	1.5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки	9
	1.6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки.....	11
	1.6.1. Градостроительные планы земельных участков.....	11
	1.6.2. Подготовка проектной документации.....	12
	1.6.3. Выдача разрешений на строительство.....	15
	1.6.4. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	19
	1.6.5. Ответственность должностных лиц.....	21
	1.6.6. Ответственность владельцев недвижимости.....	22
Часть 2.	Градостроительный регламент.....	23
	2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	24
	2.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	25
	2.3. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	25
	2.4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.....	27
	2.4.1. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.....	27
	2.4.2. Санитарно-защитные зоны.....	30
	2.5. Территориальные зоны.....	33
	2.5.1. Земли запаса. Фонд перераспределения земель.....	49

Ж	Жилые зоны.....	33
О	Общественные зоны.....	38
Р	Рекреационные зоны.....	40
	Зона водных объектов.....	44
П	Производственные территории.....	45
Т	Зона транспортной инфраструктуры.....	46
К, С-1	Зона специального назначения.....	47
	Приложение. Схемы градостроительного зонирования.....	50

Часть 1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила

1.1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

К полномочиям органов местного самоуправления поселка городского типа Ильинское-Хованское Ильинского муниципального района Ивановской области градостроительной деятельности относятся:

- 1) подготовка и утверждение документов территориального планирования поселка городского типа Ильинское-Хованское;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселка городского типа Ильинское-Хованское;
- 3) утверждение правил землепользования и застройки поселка городского типа Ильинское-Хованское;
- 4) утверждение подготовленной на основе документов территориального планирования поселка городского типа Ильинское-Хованское проектов планировки территории, проектов межевания территорий, градостроительные планы земельных участков, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом;
- 5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселка городского типа Ильинское-Хованское;
- 6) ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории поселка городского типа Ильинское-Хованское;
- 7) принятие решений о развитии застроенных территорий.

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

1. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

- собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;
- собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;
- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставляемых для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида использования из состава земель общего пользования);
- лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объекта недвижимости;
- собственники квартир в многоквартирных домах - в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:
 - а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;
 - б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);
 - в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие - требования строительных норм и Правил, иных обязательных требований).

3. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

- 1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, хотя испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенными;
- 2) выполнения технических регламентов - в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;
- 3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от органа, уполномоченного на ведение градостроительной деятельности о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных

участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.

1.3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

1. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством следующих документов:

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

2. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются уполномоченным органом с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

- а) границы планировочных элементов территории;
- б) границ земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

- а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- б) границы зон действия публичных сервитутов;

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

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделённой на земельные участки или разделению которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков.

3. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяются градостроительным законодательством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

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

- е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам при межевании свободных от застройки территорий;
- ж) границы земельных участков на территории существующей застройки не разделенных на земельные участки;
- з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

1.4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Глава муниципального образования при получении от исполнительного органа местного самоуправления проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.
2. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.
3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросам землепользования и застройки, в том числе по внесению в них изменений (далее - публичные слушания), с участием жителей поселения проводятся в обязательном порядке.
4. В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в отношении части территории поселка городского типа Ильинско-Хованское публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах территории поселения, в отношении которой осуществлялась подготовка указанных изменений.
5. При проведении публичных слушаний в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях территория населенного пункта может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается законами субъектов Российской Федерации исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.
6. В целях доведения до населения информации о содержании проекта правил землепользования и застройки уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения в обязательном порядке организуют выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта правил землепользования и застройки, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта правил землепользования и застройки на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

7. Участники публичных слушаний вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения или свои предложения и замечания, касающиеся проекта правил землепользования и застройки, для включения их в протокол публичных слушаний.

8. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети "Интернет".

9. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

10. Глава местной администрации с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

1) о согласии с проектом правил землепользования и застройки и направлении его в представительный орган муниципального образования;

2) об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку.

11. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

12. В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части пгт. Ильинское -Хованское публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводится с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселка или строительства, находящихся в границах указанной части территории поселка. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

1.5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки

Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки

1. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки 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.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

4. Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

1.6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

1.6.1. Градостроительные планы земельных участков

1. Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) является юридическим документом, определяющим права владельца земельного участка (и строений находящихся на нем) на его использование.
2. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов, земельным участкам.
3. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.
4. Выдается органами местного самоуправления, подготавливаться может быть ими или специализированными фирмами.
5. В составе градостроительного плана земельного участка должны указываться:
 - 1) границы земельного участка;
 - 2) границы зон действия публичных сервитутов;
 - 3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
 - 4) 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;
 - 5) 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);
 - 6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
 - 7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
 - 8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.
6. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

1.6.2. Подготовка проектной документации

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

2. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

3. Виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по подготовке проектной документации могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

4. Лицами, осуществляющими подготовку проектной документации, могут являться застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или заказчиком физическое или юридическое лицо. Договором о подготовке проектной документации может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий, обеспечение технических условий.

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

1) градостроительный план земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

6. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев,

предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

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

8. Орган местного самоуправления не позднее чем за тридцать дней до дня проведения соответствующих торгов, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, информацию о плате за подключение.

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

10. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории, в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

- 1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
- 2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- 3) архитектурные решения;
- 4) конструктивные и объемно-планировочные решения;

- 5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- 6) проект организации строительства объектов капитального строительства;
- 7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
- 8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- 9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- 10) 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);
- 11) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;
- 12) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

11.1. Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

13. 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.

14. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. Застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

1.6.3. Выдача разрешений на строительство

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

2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, не указанном в части 4 настоящей статьи, выдается органом местного самоуправления по месту нахождения такого земельного участка.

4. Разрешение на строительство выдается в случае осуществления строительства, реконструкции:

1) объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с пользованием недрами (за исключением работ, связанных с пользованием участками недр местного значения), - федеральным органом управления государственным фондом недр;
(Пункт в редакции, введенной в действие с 12 декабря 2011 года Федеральным законом от 30 ноября 2011 года N 364-ФЗ.

2) объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта, - исполнительными органами государственной власти, осуществляющими функции в области охраны объектов культурного наследия в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

5. Разрешение на строительство, за исключением случаев, установленных частью 5 настоящей статьи и другими федеральными законами, выдается:

1) органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществлять на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов), и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов);

2) органом местного самоуправления муниципального района в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществить на территориях двух и более поселений или на межселенной территории в границах муниципального района, и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более поселений или на межселенной территории в границах муниципального района. (Часть в редакции, введенной в действие с 22 июля 2011 года Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 224-ФЗ.

5_1. Прием от застройщика заявления о выдаче разрешения на строительство, документов, необходимых для получения разрешения на строительство, информирование о порядке и ходе предоставления услуги и выдача разрешения на строительство могут осуществляться через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг. (Часть дополнительно включена с 1 января 2013 года Федеральным законом от 28 июля 2012 года N 133-ФЗ)

6. В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 3 - 5 настоящей статьи федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
 - а) пояснительная записка;
 - б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;
 - в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
 - г) схемы, отображающие архитектурные решения;
 - д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
 - е) проект организации строительства объекта капитального строительства;
 - ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;
- 4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации, если строение подлежит экспертизе;
- 5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
- 6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

7. В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 3 - 5 настоящей статьи федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

8. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 6 и 7 настоящей статьи документов.

9. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- 1) проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;
- 2) проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка либо в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
- 3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

10. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

11. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления отказывают в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частями 6 и 7 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

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

13. Выдача разрешения на строительство осуществляется уполномоченными на выдачу разрешения на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления без взимания платы. В течение трех дней со дня выдачи разрешения на строительство указанные органы направляют копию такого разрешения в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство объектов капитального строительства, указанных в части 3 статьи 54 Градостроительного Кодекса, или в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство иных объектов капитального строительства.

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

15. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

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

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

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

5) иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

16. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

17. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на

индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

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

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

20. Порядок выдачи разрешений на строительство на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, может определяться Правительством Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

21. Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

1.6.4. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

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

2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства,

реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

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

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

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

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

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

4. Правительством Российской Федерации могут устанавливаться помимо предусмотренных частью 3 настоящей статьи иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

4.1. Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию разрешается требовать только указанные в частях 3 и 4 настоящей статьи документы.

5. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

6. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- 1) отсутствие документов, указанных в части 3 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

7. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (за исключением линейного объекта) выдается застройщику в случае, если в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

9. 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.

10. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

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

1.6.5. Ответственность должностных лиц

Должностные лица несут ответственность за нарушение настоящих Правил, в том числе:

- за отказ в предоставлении, а также предоставление заведомо искаженной, неполной или ложной информации о разрешенном использовании и изменении недвижимости, содержащейся в настоящих Правилах;
- за нарушение процедур и сроков общего и специального согласования и предоставления разрешения на строительство;
- за нарушение процедур и сроков предоставления разрешения на эксплуатацию вновь построенного, реконструированного объекта;
- за иные нарушения.

На должностных лиц, допустивших нарушения настоящих Правил, налагается штраф в судебном порядке в соответствии с законами Российской Федерации и законодательством Ивановской области.

1.6.6. Ответственность владельцев недвижимости

Владельцы недвижимости, независимо от срока владения, несут ответственность за нарушение настоящих Правил, в том числе:

- за нарушение настоящих Правил в части несоблюдения разрешенных видов использования и параметров строительного изменения недвижимости;
- за производство строительных изменений без общего либо специального зонального согласования, либо без получения разрешения на строительство в порядке, предусмотренном настоящими Правилами;
- за использование вновь построенного, реконструированного, объекта без получения разрешения на эксплуатацию этого объекта;
- за нарушение норм градостроительного проектирования;
- за причинения вреда третьим лицам;
- за иные предусмотренные законодательством нарушения.

На владельцев недвижимости, допустивших нарушения настоящих Правил, налагается штраф в судебном порядке в соответствии с законами Российской Федерации и Ивановской области.

Уплата штрафа не освобождает владельцев недвижимости от устранения допущенных нарушений в сроки, установленные Комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки, иными уполномоченными органами.

В случае отказа владельца недвижимости устранить нарушения в указанные сроки. Данные нарушения подлежат принудительному устранению в порядке, установленном законодательством.

Часть 2. Градостроительный регламент

1. Градостроительным регламентом определен правовой режим 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.

2. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом;

4) видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не установлены 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.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами

исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

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

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

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

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном п. 1.6.3. настоящих правил.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

2.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены для каждой территориальной зоны и включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) иные показатели.

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

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

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.
2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.
3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или

объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

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

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

(в ред. Федерального закона от 31.12.2005 N 210-ФЗ)

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта

муниципального образования) в сети "Интернет".

(в ред. Федерального закона от 31.12.2005 N 210-ФЗ)

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

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

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

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

К земельным участкам, иным объектам капитального строительства, расположенным в пределах действия зон ограничений, применяются все основные и дополнительные градостроительные регламенты, приписанные к этим зонам.

2.4.1. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1 Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах санитарно-защитных, водоохранных, шумовых, зон ограничения застройки от источников электромагнитного излучения, определяется:

- градостроительными регламентами в соответствии со статьями настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
- ограничениями, установленными законами, нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам и иным зонам ограничений.

2 Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах санитарно-защитных, водоохранных, шумовых, зон санитарной охраны источников водоснабжения, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным

зонам, водоохранным зонам и иным зонам ограничения, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяются настоящими Правилами.

3 Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах санитарно-защитных, водоохранных, шумовых зон, зон санитарной охраны, зон ограничения застройки от источников электромагнитного излучения, санитарно-защитных полос, санитарных разрывов, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральным Законом от 10.01.2002г. № 7-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным Законом от 30.03.1999г. № 52-ФЗ (ред. от 23.07.2013) «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Водным Кодексом РФ от 03.06.2006г. № 74-ФЗ (ред. от 07.05.2013);
- Федеральным Законом от 14.03.1995г. № 33-ФЗ (ред. от 25.06.2012) «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральным Законом от 08.11.2007г. № 257-ФЗ (ред. от 03.12.2012) «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000г. № 878 (ред. от 22.12.2011) «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;
- Положением об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации (№ 372 от 16.05.2000г.);
- Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;
- Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы» СанПиН 2.1.7.1287-03 (с изменениями от 25 апреля 2007 г.);
- Санитарными правилами и нормами «Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» СанПиН 2.1.4.1110-02;
- Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов» СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03;
- Санитарными правилами и нормами «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного значения СанПиН 2.1.1279-03;

- Санитарными правилами содержания территорий населенных мест СанПиН 42-128-4690-88;
 - Санитарными правилами «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения СП 2.1.5.1059-01;
 - Санитарными правилами «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов СП 2.1.7.1038-01;
 - Санитарными нормами «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» СН 2.2.4/2.1.8.562-96;
 - Ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов № 13-7-2/469 от 04.12.1995г. (ред. от 16.08.2007);
 - Инструкцией «О ветеринарно-санитарных требованиях при проведении строительных, агрогидромелиоративных и других земляных работ»;
 - Строительными нормами и правилами:
 - СП 51.13330.2011. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»;
 - СП 42.13330.2011. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
 - СП 36.13330.2012. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85* «Магистральные трубопроводы»;
 - СП 31.13330.2012. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
 - СП 18.13330.2011. Актуализированная редакция СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий».
 - Правилами устройства электроустановок, утверждаемыми Министерством энергетики Российской Федерации;
 - Системой стандартов безопасности труда «Электробезопасность». Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением свыше 1000 В. ГОСТ 12.1.051-90 (СТ СЭВ 6862-89);
 - Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003.
- 4 Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктур и иных объектов, устанавливаются:
- виды запрещенного использования в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03
- «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» Новая редакция;

СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки»;

2.4.2. Санитарно-защитные зоны

Санитарно-защитные зоны – территории, отделяющие объекты производственного назначения, являющиеся источниками выделения вредных веществ, запаха, повышенных уровней шума, вибрации, ультразвука, электромагнитных волн радиочастот, статического электричества, ионизирующих излучений, от жилой застройки.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- жилая застройка, включающая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны;
- зоны отдыха;
- территории курортов, санаториев и домов отдыха;
- территории садоводческих товариществ;
- территория коттеджной застройки;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;
- спортивные сооружения;
- детские площадки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Разрешенные виды использования:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;
- помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);
- здания управления;
- конструкторские бюро;

- здания административного назначения;
 - научно-исследовательские лаборатории;
 - поликлиники;
 - спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;
 - бани;
 - прачечные;
 - объекты торговли и общественного питания;
 - мотели;
 - гостиницы;
 - гаражи;
 - площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
 - пожарные депо;
 - местные и транзитные коммуникации;
 - ЛЭП;
 - электроподстанции;
 - нефте- и газопроводы;
 - артезианские скважины для технического водоснабжения;
 - водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
 - канализационные насосные станции;
 - сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.
5. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.
6. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах скотомогильников (до истечения 25-летнего срока с момента их консервации), устанавливаются виды запрещенного использования в соответствии с ветеринарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов, инструкции о ветеринарно-санитарных требованиях при проведении строительных, агрогидромелиоративных и других земляных работ.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон скотомогильников:

- выпас скота, покос травы;

- отбор, вынос, вывоз земли и гуммированного остатка за его пределы;
- использование территории скотомогильника для промышленного строительства, если с момента последнего захоронения в биотермическую яму прошло менее двух лет, а в земляную яму – менее 25 лет.

Условно-разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с Главным государственным инспектором РФ или субъектом Российской Федерации:

- консервация и приведение их содержания в соответствии с ветеринарно-санитарными правилами;
 - в исключительных случаях использование территории скотомогильника для промышленного строительства, если с момента последнего захоронения:
 - в биотермическую яму прошло менее 2-х лет;
 - в земляную яму - не менее 25 лет;
 - при проведении земляных работ в случаях непредвиденного вскрытия захороненных трупов животных, немедленное приостановление земляных работ, вызов представителей санитарной и ветеринарной служб.
7. Режим использования территории охранной зоны высоковольтных линий электропередач устанавливается на основе Правил устройства электроустановок, ГОСТ 12.1.051-90 (СТ СЭВ 6862-89) «Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением свыше 1000 В».
8. Режим использования территории охранной зоны устанавливается для:
- магистральных газопроводов и нефтепроводов на основе СП 36.13330.2012.
- Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85* «Магистральные трубопроводы»;
 - распределительных газопроводов на основе СП 42.13330.2011. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Постановления Правительства Российской Федерации от 20.11.2000г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».
9. Водоохранные зоны выделяются в целях:
- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
 - предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водного объекта;

2.5. Территориальные зоны

Включение в список дополнительных зон возможно при условии соблюдения процедуры внесения изменений в настоящие Правила.

Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования:

Жилые зоны:

- Ж-1 – зона высокоплотной застройки;
- Ж-2 – зона городской жилой застройки;
- Ж-3 – зона усадебной застройки;
- Ж-4 – зона дачной застройки.

Общественные зоны:

- О – зона общественно-деловой активности городского центра.

Рекреационные зоны:

- Р-1 – зона природно-рекреационных территорий;
- Р-2 – зона зеленых насаждений и объектов активного отдыха;
- РТ-1 – зона резервных территорий.

Зона водных объектов:

- территория водных объектов;
- ВО – граница водоохраной зоны;
- ПЗ – граница прибрежной защитной полосы.

Производственные территории:

- П-1 – зона производственных предприятий.

Зона транспортной инфраструктуры:

- Т - зона улиц и дорог.

Зона специального назначения:

- К – зона кладбищ;
- С-1 – зона размещения иных объектов специального назначения.

Назначение территориальных зон и виды разрешенного использования (градостроительные регламенты)

Жилые зоны:

- Ж-1 – зона высокоплотной застройки.**

Зона Ж - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов высокоплотной застройки не выше четырех этажей с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов повседневного обслуживания населения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков:

- многоквартирные жилые дома и комплексы;
- отдельно стоящие односемейные жилые дома;
- блокированные односемейные дома;
- магазины;
- детский сад;
- школа;
- кабинет врача общей практики;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- аптеки;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- производственные и коммунальные объекты, деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду, для которых не требуется установления санитарно-защитных зон;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- почтамт;
- отделение связи;
- нотариальная контора;
- дворец бракосочетаний;
- дома приема гостей;
- мотель; гостиница;
- кафе, бистро, предприятия общественного питания;
- приют;
- и.т.п.

Условно разрешенные виды использования:

- любые объекты, не требующие санитарно-защитной зоны, с общей площадью не более 1500 м.кв.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки;
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;

- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- гостевые парковки;
- дворницкие;
- и.т.п.

Предельные параметры разрешенного использования:

- этажность – не выше 4-х этажей;
- пожарные разрывы не учитываются при устройстве противопожарных преград.

Ж-2 – зона городской жилой застройки

Зона Ж-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов городской застройки.

Основные виды разрешенного использования земельных участков:

- многоквартирные жилые дома до 4 этажей (в том числе со встроенными объектами обслуживания);
- отдельно стоящие односемейные жилые дома;
- блокированные односемейные дома;
- школа;
- детский сад, иные объекты дошкольного воспитания;
- поликлиника;
- аптеки;
- бани;
- библиотека, архив, информационные центры;
- интернат для престарелых, инвалидов, дом ребенка, приют;
- прачечная, химчистка;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- магазины;
- фотосалон;
- музей;
- производственные и коммунальные объекты, деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду, для которых не требуется установления санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания (столовые, бары, рестораны);
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания.

- и.т.п.

Условно разрешенные виды использования:

- производственные и коммунальные объекты, деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду, для которых не требуется установления санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- телефонные станции;
- гостиница;
- и.т.п.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных автомобилей;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- объекты благоустройства и озеленения;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства;
- объект пожарной охраны;
- хозяйственные постройки;
- сады, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- площадки для мусоросборников;
- гостевые парковки;
- площадки для выгула собак;
- дворницкие.

Предельные параметры разрешенного использования:

- строения устанавливаются по красным линиям;
- пожарные разрывы не устанавливаются при устройстве противопожарных преград;
- возможно устройство глухих, не ограниченных высотой, ограждений участков.
- под индивидуальное жилищное строительство - от 500 кв.м. до 5000 кв. м.;
- для ведения личного подсобного хозяйства - от 500 кв.м. до 5000 кв.м.;
- для огородничества - от 50 кв. м до 500 кв.м.;

- для садоводства - от 500 кв. м. до 5000 кв. м.;
- для размещения индивидуального гаража – от 50 кв.м. до 500 кв.м.;
- для размещения объектов вспомогательного назначения - от 15 кв.м. до 100 кв.м.;
- для размещения иных объектов – от 50 кв.м. до 5000 кв.м.

Ж-3 – зона усадебной застройки

Зона Ж–3 выделена для формирования жилых районов с размещением усадебных домов высотой до 3-х этажей. Допускается размещение в первых этажах предприятий семейного бизнеса, с ограниченным объемом производства, не требующих санитарно-защитной зоны.

Основные виды разрешенного использования земельных участков:

- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с участками;
- блокированные дома, состоящие не более чем из 3-х блоков, с участками;
- аптека;
- фотосалон;
- семейные пошивочные ателье, ремонтная мастерская, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- семейные мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярных изделий, изделий художественного литья, кузнечно-кованых изделий, изделий народных промыслов);
- семейные мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др);
- производственные и коммунальные объекты, деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду, для которых не требуется установления санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания (столовые, бары, рестораны);
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания.
- и.т.п.

Условно разрешенные виды использования:

- дом приезжих;
- семейный магазин товаров первой необходимости;
- семейное кафе, закусочная в отдельно стоящих зданиях;
- автомойка;
- и.т.п.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью в соответствии с санитарными и противопожарными требованиями;
- гаражи, встроенные в жилые дома;

- открытые автостоянки для временного хранения индивидуального транспорта;
- строения для содержания мелких домашних животных;
- площадки для мусоросборников;
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, колодцы;
- учреждение пожарной охраны;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- дворнички;
- хозпостройки для содержания животных.

Предельные параметры разрешенного использования:

- отступ от красных линий до жилой улицы – не менее 5 метров;
- этажность – не выше 4-х этажей;
- глухой забор не выше 1,2 метров, светопрозрачный – не выше 2,5 метров;
- под индивидуальное жилищное строительство - от 500 кв.м. до 5000 кв. м.;
- для ведения личного подсобного хозяйства - от 500 кв.м до 5000 кв.м.;
- для огородничества - от 50 кв. м до 500 кв.м.;
- для садоводства - от 500 кв. м. до 5000 кв. м.;
- для размещения индивидуального гаража – от 50 кв.м. до 500 кв.м.;
- для размещения объектов вспомогательного назначения - от 15 кв.м. до 100 кв.м.;
- для размещения иных объектов – от 50 кв.м. до 5000 кв.м.
- пожарные разрывы между строениями соседних участков как правило не менее 5 метров.
- отступ от границы с соседним участком зданий и строений возможно уменьшать до 3 метров при условии соблюдения требований пожарных регламентов.

Ж-4 – зона дачной застройки.

Зона Ж-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов дачной застройки с ограничением уровня этажности.

Основные виды разрешенного использования земельных участков:

- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с участками;
- семейные гостевые дома, дома приезжих.

Условно разрешенные виды использования:

- магазины товаров первой необходимости;
- культовые объекты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- строения для содержания мелких домашних животных;
- площадки для мусоросборников;
- дворницкие;
- и.т.п.

Предельные параметры разрешенного использования:

- отступ от красных линий – не менее 6 метров;
- этажность - ограничивается отметкой 15 м;
- разрешено строительство глухих ограждений, в том числе по фасаду, высотой не более 2,5м;
- ограждения и фасады строений, расположенных по красной линии, должны быть согласованы с архитектором Ильинского района или иметь авторство члена союза архитекторов России;
- минимальная площадь земельного участка – 0,05 га, максимальная – 0,5 га.
- под индивидуальное жилищное строительство - от 500 кв.м. до 5000 кв. м.;
- для ведения личного подсобного хозяйства - от 500 кв.м. до 5000 кв.м.;
- для огородничества - от 50 кв. м до 500 кв.м.;
- для садоводства - от 500 кв. м. до 5000 кв. м.;
- для размещения индивидуального гаража – от 50 кв.м. до 500 кв.м.;
- для размещения объектов вспомогательного назначения - от 15 кв.м. до 100 кв.м.;
- для размещения иных объектов – от 50 кв.м. до 5000 кв.м.

Общественные зоны:

О – зона общественно-деловой активности городского центра.

Зона О-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального

назначения.

Ввиду расположения зоны О-1 на исторической территории центра Ильинского-Хованского, к застройке в данной зоне предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны памятников истории и культуры. Виды использования памятников истории и культуры, а также параметры и характеристики их изменений определяются в индивидуальном порядке уполномоченными органами в соответствии с законодательством об объектах культурного наследия.

Основные виды разрешенного использования земельных участков:

- жилые здания;
- временные торговые объекты;
- гостиница;
- административные здания;
- деловые комплексы, музей, выставочный зал;
- культовые объекты;
- офисные здания и помещения;
- библиотека, архивы, информационный центр;
- дом культуры;
- компьютерный центр;
- магазины, торговый дом;
- банк, отделение банка;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- рекламное агентство;
- автостанция;
- почтовое отделение;
- нотариальная контора, прочие юридические учреждения;
- аптеки;
- рынок открытый, ярмарка;
- сооружения для спорта;
- и.т.п.

Условно разрешенные виды использования:

- больница;
- объекты промышленного назначения не требующие санитарно защитных зон;
- и.т.п.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- парковки;

- отделение полиции;
- учреждение пожарной охраны;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
- кассы;
- пункт оказания первой медицинской помощи;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- зал ожидания;
- камеры хранения, помещения для складирования товаров;
- общественные туалеты;
- объекты благоустройства и озеленения;
- дворничкие.

Предельные параметры разрешенного использования:

- этажность – не более 4-х этажей;
- несущие и ограждающие конструкции из негорючих материалов;
- застройка должна производиться по авторским проектам.

Рекреационные зоны:

Р-1 – зона природно-рекреационных территорий.

Зона Р-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования.

Основные виды разрешенного использования земельных участков:

- лесные массивы;
- санитарно-защитные лесополосы;
- малые архитектурные формы;
- площадки для выгула собак;
- питомники, дендрарии для выращивания декоративных растений, для озеленения города.

Условно разрешенные виды использования:

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
- интернаты для престарелых;

- дома ребенка;
- тренировочные базы, конно-спортивные базы, велотреки;
- спортклубы, яхт-клубы, лодочные станции;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);
- спортплощадки;
- игровые площадки, площадки для национальных игр;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- пляжи;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спасательные станции;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
- площадки для мусоросборников.

Предельные параметры разрешенного использования:

- хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны города, на основе лесного законодательства;
- допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.
- представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-1 только в случае, когда части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.
В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-1, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Р-2 – зона зеленых насаждений и объектов активного отдыха.

Основные виды разрешенного использования земельных участков:

- лесопарки;
- лесные массивы;
- городские леса;
- места для кемпингов, пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;
- пляжи, набережные;
- базы отдыха с объектами капитального строительства;
- тренировочные базы;
- спортплощадки;
- мемориальные комплексы (без захоронений).

Условно разрешенные виды использования:

- профилактории, санатории, дома отдыха;
- лагеря и базы отдыха;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- дачи детских дошкольных учреждений;
- интернаты для престарелых;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- больницы, госпитали общего типа;
- аптеки;
- ветеринарные приемные пункты;
- зоопарки, зооуголки;
- площадки для выгула собак;
- предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- регулируемая рубка леса;
- речные пассажирские павильоны, причалы, пристани;
- лодочные и спасательные станции;
- отделения милиции;
- парковки и стоянки автомобильного транспорта;
- резервуары для хранения воды;
- водозаборы;
- общественные туалеты;
- иные вспомогательные строения и сооружения для обслуживания территорий,

предназначенных для отдыха, туризма, занятий спортом.

Предельные параметры разрешенного использования:

- при размещении парков и садов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоемами;
- площадь территории парков, садов и скверов следует принимать в Га, не менее:
 - планировочных районов – 10;
 - скверов – 0,5 (для условий реконструкции площадь скверов может быть меньших размеров);
- в общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70%;
- размеры речных и озерных пляжей, размещенных на землях, пригодных для сельскохозяйственного использования, следует принимать из расчета 5м² на одного посетителя.

РТ-1 – зона резервных территорий.

Зона РТ-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков резервных территорий.

Основные виды разрешенного использования земельных участков:

- луга и участки естественного озеленения.

Условно разрешенные виды использования:

- места для кемпингов, пикников, инфраструктура для отдыха на природе;
- объекты, связанные отправление культуры;
- павильоны розничной торговли и обслуживания;
- пожарные водоемы;
- жилые дома;
- лесное подсобное хозяйство.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- декоративные водоемы;
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы;
- специализированные площадки (спортивные, детские);
- дворницкие.

Предельные параметры разрешенного использования:

- выкуп земельных участков, находящихся в собственности граждан и юридических лиц и расположенных в пределах резервных территорий для развития пгт. Ильинского-

Хованского в границах пригородной зоны, для государственных и муниципальных нужд осуществляется в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации и Ивановской области.

Зона водных объектов:

территория водных объектов (водоемы, водотоки)

ВО – граница водоохраной зоны

ПЗ – граница прибрежной защитной полосы

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

Требования и ограничения на территориях водоохранных зон.

1. Ширина водоохранных зон, в метрах, для прудов составляет – 30 метров.
2. В границах водоохранных зон запрещаются:
 - 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.
3. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.
4. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 м для обратного или нулевого уклона, 40 м для уклона до трех градусов и 50 м для уклона три и более градуса.
5. Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере 50 м.
6. В границах прибрежных защитных полос дополнительно к ограничениям, установленным пунктом 5 настоящих нормативов, запрещаются:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

7. Закрепление на местности границ водоохраных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Производственные зоны:

П-1 – зона производственных предприятий.

Зона П-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития предприятий, санитарно-защитная зона которых не затрагивает жилые и общественные территории. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости возможно только при условии соблюдения нормативных, санитарных, экологических и противопожарных требований (норм).

Основные виды разрешенного использования земельных участков:

- предприятия, в том числе сельскохозяйственные, их отдельные здания и сооружения с производством, не требующем санитарно-защитных зон достигающих жилых зон;
- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой и розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- станция технического обслуживания автомобилей;
- авторемонтные предприятия;
- производственно-лабораторные корпуса;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты пожарной охраны;
- офисы, конторы, административные службы;
- пожарные депо;
- предприятия коммунального хозяйства;
- и.т.п.

Условно разрешенные виды использования:

- предприятия, на которых возможны техногенные катастрофы которые могут повлиять на экологическую ситуацию в жилых зонах.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий,

помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;

- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- зеленые насаждения специального назначения;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
- объекты благоустройства и озеленения;
- площадки отдыха, спортивно-оздоровительные объекты для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий;
- общественные туалеты;
- дворницкие.

Зона транспортной инфраструктуры:

Т – зона улиц и дорог.

Зона Т выделена для обеспечения правовых условий использования территории общего пользования.

Основные разрешенные виды использования земельных участков:

- территории общего пользования;
- проезжие части улиц и дорог;
- подземные переходы;
- подземные инженерные коммуникации;
- тротуары, велосипедные и пешеходные дорожки;
- открытые стоянки, парковки;
- остановочные пункты общественного транспорта;
- и.т.п.

Условно разрешенные виды использования:

- временные объекты торговли;
- сооружения на инженерных сетях (ТП, ГРС, КНС);
- станции технического обслуживания автотранспорта, автомойки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- рекламные конструкции;
- дворницкие.

Зоны специального назначения:

К – зона кладбищ.

Зона К выделена для обеспечения правовых условий использования территорий кладбищ.

Основные виды разрешенного использования земельных участков:

- действующее кладбище;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- объекты культового назначения;
- объекты похоронного обслуживания, дом траурных обрядов;
- мемориал;
- крематорий;
- магазины по продаже ритуальных принадлежностей;
- и.т.п.

Условно разрешенные виды использования:

- озеленение и благоустройство территории;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- локальные очистные сооружения;
- и.т.п.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные корпуса;
- парковки;
- объекты пожарной охраны;
- общественные туалеты;
- памятники;
- малые архитектурные формы и элементы благоустройства;
- ограждения;
- автономные источники электроснабжения;
- дворницкие.

Предельные параметры разрешенного использования:

- на участке кладбища предусматривается зона зеленых насаждений шириной не менее 20

метров;

- территории кладбища должна быть разделена на функциональные зоны (входную, ритуальную, административно-хозяйственную, захоронений, зеленой защиты по периметру кладбища).

С-1 – зона размещения иных объектов специального использования.

Зона предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим; порядок использования территории определяется по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

Основные разрешенные виды использования земельных участков:

- использование территории в соответствии с назначением объекта и требованиями специальных нормативов и правил;
- стоянки автотранспорта;
- гаражи;
- объекты пожарной охраны (пожарная часть, пожарное депо).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, водоемы);
- объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:
 - а) распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, блок-модульные котельные, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты;
 - б) наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.);
 - в) повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;
 - г) очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;
 - д) канализационные насосные станции;
 - е) наземные сооружения канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.);
 - ж) газораспределительные пункты;
 - з) иные объекты.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты религиозного назначения;

- ЭП, РС, РП, ВНС, КНС, ЦТП, ТП, ГРУ площадью более 100 кв. м, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Пределные параметры разрешенного использования:

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

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;
- СП 42.13330.2011, п.14.6;
- региональные нормативы градостроительного проектирования;
- местные нормативы градостроительного проектирования;
- иные действующие нормативные акты и технические регламенты.

2.5.1. Земли запаса. Фонд перераспределения земель.

В составе земель разных категорий могут образовываться земли запаса. К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со статьей 80 Земельного Кодекса.

Перевод земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель в зависимости от целей дальнейшего использования этого земельного участка осуществляется только после формирования в установленном порядке земельного участка, в отношении которого принимается акт о переводе земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель.

Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию, за исключением случаев, если земли запаса включены в границы охотничьих угодий, и иных предусмотренных федеральными законами случаев.

В целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокошения, выпаса скота в составе земель сельскохозяйственного назначения создается фонд перераспределения земель.

Фонд перераспределения земель формируется за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд:

- 1) при добровольном отказе от земельного участка;
- 2) если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один из наследников не принял наследство, либо все наследники лишены завещателем наследства, либо наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания, в пользу кого он отказывается от наследства;
- 3) при принудительном изъятии земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами.

Использование земель фонда перераспределения земель осуществляется в соответствии со

статьей 78 Земельного Кодекса в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.
Сведения о наличии земель в фонде перераспределения земель являются общедоступными.