Общество с ограниченной ответственностью

**Научно-производственное предприятие "УНИВЕРСАЛ"**

614017 г. Пермь, ул. Лебедева, д. 25-Б, тел/факс: (342) 263-08-31, 263-08-33;

e-mail:universal1999@mail.ru ИНН 7447029806

Утверждены

решением Собрания депутатов

Озерского городского округа

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**В ДЕРЕВНЕ НОВАЯ ТЕЧА**

**РАЗДЕЛ 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ДЕРЕВНЕ**

**Заказчик работ: Управление архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа**

**Директор**

**ООО НПП «Универсал» Л.К. Трусова**

**Пермь, 2013 г.**

**. ВНЕСЕНИЕ**

**СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ**

ООО НПП «Универсал» принимавших участие в проведении работ по разработке нормативного правового акта – Правил землепользования и застройки в деревне Новая Теча Озерского городского округа

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Главный инженер | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Рейзвих Сергей Рейнгольдович |
| Главный инженер проекта | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Катаева Анна Юрьевна |
| Архитектор | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Макеева Ирина Павловна |
| Главный специалист по качеству | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Шуйкина Лидия Андреевна |
| Адрес: |  | 614017 г. Пермь, ул. Лебедева, д. 25-Б |
| Контактные телефоны: |  | тел/факс: (342) 263-08-31, 263-08-33; |
| Электронный адрес: |  | universal1999@mail.ru |

**СОДЕРЖАНИЕ**

[Часть I. Общая часть Правил землепользования и застройки 5](#_Toc363034526)

[Глава 1. Общие положения 5](#_Toc363034527)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки 5](#_Toc363034528)

[Статья 2. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки 7](#_Toc363034529)

[Статья 3. Общие положения о карте градостроительного зонирования и градостроительных регламентах 8](#_Toc363034530)

[Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления 9](#_Toc363034531)

[Статья 4. Полномочия органов и должностных лиц в области землепользования и застройки в части обеспечения применения Правил 9](#_Toc363034532)

[Статья 5. Комиссия по землепользованию и застройке 10](#_Toc363034533)

[Статья 6. Землепользование и застройка земельных участков на территории населенного пункта, на которые распространяется действие градостроительных регламентов 11](#_Toc363034534)

[Статья 7. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам 12](#_Toc363034535)

[Статья 8. Землепользование и застройка территорий населенного пункта, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются 13](#_Toc363034536)

[Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории населенного пункта 14](#_Toc363034537)

[Глава 3. Положение о порядке изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 15](#_Toc363034538)

[Статья 10. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории населенного пункта 15](#_Toc363034539)

[Статья 11. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 16](#_Toc363034540)

[Статья 12. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 17](#_Toc363034541)

[Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления 18](#_Toc363034542)

[Статья 13. Общие положения о подготовке документации по планировке территорий населенного пункта 18](#_Toc363034543)

[Статья 14. Порядок разработки документации по планировке территорий населенного пункта 18](#_Toc363034544)

[Статья 15. Порядок согласования и утверждения документации по планировке территорий населенного пункта 19](#_Toc363034545)

[Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территорий населенного пункта 20](#_Toc363034546)

[Статья 16. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территорий населенного пункта 20](#_Toc363034547)

[Глава 6. Изменение Правил землепользования и застройки населенного пункта 22](#_Toc363034548)

[Статья 17. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки населенного пункта 22](#_Toc363034549)

[Часть 2. Градостроительные регламенты. 24](#_Toc363034550)

[Глава 7. Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты. 24](#_Toc363034551)

[Статья 18. Порядок установления территориальных зон 24](#_Toc363034552)

[Статья 19. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования 24](#_Toc363034553)

[Статья 20. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 24](#_Toc363034554)

[Статья 22. Описание зон. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования объектов недвижимости для каждой территориальной зоны 25](#_Toc363034555)

[Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства 25](#_Toc363034556)

[Статья 23. Градостроительные регламенты. Жилые зоны 27](#_Toc363034557)

[Статья 24. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны 29](#_Toc363034558)

[Статья 25. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны 31](#_Toc363034559)

[Статья 26. Градостроительные регламенты. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры. 32](#_Toc363034560)

[Статья 27. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны 32](#_Toc363034561)

[Статья 28. Водоохранные зоны 33](#_Toc363034562)

[Статья 29. Описание установленных санитарно-защитными зонами, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в этих зонах 33](#_Toc363034563)

[Статья 30. Карта градостроительного зонирования. 38](#_Toc363034564)

[Статья 31. Карта санитарно-защитных зон. 39](#_Toc363034565)

[Статья 32. Карта водоохранных зон. 40](#_Toc363034566)

## Часть I. Общая часть Правил землепользования и застройки

## Глава 1. Общие положения

## **Статья 1.** Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки

В настоящем нормативном правовом акте используются следующие понятия:

**виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу соответствия видов деятельности и объектов правилам землепользования и застройки при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, правилам землепользования и застройки, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

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

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

**документы территориального планирования муниципального образования** – схемы территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы городских и сельских поселений;

**документы по планировке территории** - проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков;

**жилой дом блокированный** **-** жилой дом с числом этажей не более трех, состоящий из нескольких блоков (квартир), имеющих обособленный выход на приквартирный участок, общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположенный на отдельном земельном участке с выходом на территорию общего пользования;

**жилой дом** **индивидуальный** - отдельно стоящее здание, предназначенное для проживания одной семьи или группы людей, ведущих в границах домовладения общее хозяйство, и расположенное на земельном участке, с которым оно неразрывно связано;

**зеленые насаждения общего пользования** - зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц, в том числе зеленые насаждения парков, городских садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения на улично-дорожной сети населенного пункта;

**зеленые насаждения ограниченного пользования** - зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования;

**земельный участок** - часть поверхности земли, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в земельном кадастре и документах государственной регистрации;

**зона (район) застройки** - застроенная или подлежащая застройке территория, имеющая установленные градостроительной документацией границы и режим целевого функционального назначения;

зоны с особыми условиями использования территорий - санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов, зоны санитарной охраны источников и водоводов питьевого водоснабжения, особо охраняемые природные территории, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с [законодательством](garantF1://12047870.1000) Российской Федерации;

**инфраструктура инженерная** - комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающие устойчивое функционирование и развитие поселений и межселенных территорий;

**инфраструктура транспортная** - комплекс сооружений, коммуникаций (включая предприятия всех видов транспорта и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие поселений и межселенных территорий;

**инфраструктура социальная** - комплекс находящегося в ведении органов государственной власти или органов местного самоуправления жилищного фонда, объектов и предприятий (учреждений) социального и культурно-бытового обслуживания населения, а также объектов и предприятий, обеспечивающих их устойчивое функционирование.

**квартал** - планировочная единица застройки в границах красных линий, ограниченная магистральными или жилыми улицами;

**коэффициент застройки** – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, расположенными на участке (квартале), к площади участка (квартала);

**коэффициент озеленения** – отношение площади территории, покрытой зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями), к площади участка (квартала);

**красная линия** - граница, отделяющая территорию квартала, микрорайона и других элементов планировочной структуры от улиц, дорог, проездов, площадей, а также других земель общего пользования в населенном пункте;

**линейные объекты** - расположенные вне территории кварталов (микрорайонов) линии электропередач, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (внеквартальные линейные объекты) и расположенные на территории кварталов (микрорайонов) подъездные железнодорожные линии, линии электропередач, линии связи, трубопроводы и другие подобные объекты (внутриквартальные линейные объекты);

**линия регулирования застройки** - граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений и сооружений с отступом от красной линии или от границ земельного участка;

**ограничения (обременения) –** наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности, либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);

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

**предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом;

**резервирование территорий** - деятельность органов исполнительной власти по определению территорий, необходимых для государственных и муниципальных нужд и установлению для них правового режима, обеспечивающего их использование для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для государственных или муниципальных нужд;

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

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

**сервитут** **публичный** – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению правил землепользования и застройки, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

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

**строения и сооружения временные** - некапитальные строения и сооружения, возводимые на арендованных земельных участках и подлежащие демонтажу за счет арендатора в сроки указанные в договоре аренды;

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

территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе улично-дорожная сеть населенного пункта (площади, дороги, улицы, проезды), береговые полосы водных объектов общего пользования, зеленые насаждения общего пользования;

устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

Иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах землепользования и застройки, применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

## Статья 2. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки

# 1. Правила землепользования и застройки в деревне Новая Теча Озерского городского округа Челябинской области (далее по тексту - Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, Уставом Озерского городского округа Челябинской области, с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Озерского городского округа Челябинской области (далее по тексту Озерского городского округа), охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Настоящие Правила разработаны в целях:

1) создания условий для [устойчивого развития территории](#sub_103) муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий населенного пункта;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и [объектов капитального строительства](#sub_1010);

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных [видов](#sub_37) разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки на территории в деревне Новая Теча в существующих границах, основанный на градостроительном зонировании - делении территории населенного пункта в существующих границах на территориальные зоны и установлении для них градостроительных регламентов.

4. Настоящие Правила обязательны к исполнению физическими, юридическими и должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Озерского городского округа.

## Статья 3. Общие положения о карте градостроительного зонирования и градостроительных регламентах

1. На карте [градостроительного зонирования](#sub_106) территории в деревне Новая Теча установлены границы [территориальных зон](#sub_107) с учетом требования принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне и недопущения формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах.

2. Границы территориальных зон установлены по осевым линиям магистралей, улиц, проездов, [красным линиям](#sub_1011), границам земельных участков, границе населенного пункта, естественным границам природных объектов, иным границам.

3. На карте градостроительного зонирования отображены [границы зон с особыми условиями](garantF1://12047870.1000) использования территорий.

4. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с действующим законодательством, не отображенные на карте градостроительного зонирования в деревне Новая Теча, вносятся в настоящие Правила после их утверждения в установленном действующим законодательством порядке в соответствии со статьей 17 настоящих Правил.

5. Границы зон охраны (или территорий) объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия, дополнительно включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с действующим законодательством, после их утверждения в установленном действующим законодательством порядке вносятся в Правила в соответствии со статьей 17 настоящих Правил.

6. Градостроительные регламенты установлены Правилами на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальных зон, обозначенных на карте [градостроительного зонирования](#sub_106), кроме зон сельскохозяйственных угодий, земель, покрытых поверхностными водами.

7. Действие установленных Правилами градостроительных регламентов, распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон, за исключением земельных участков:

1) расположенных в границах зон охраны (или территорий) объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия, дополнительно включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном [законодательством](garantF1://12027232.0) Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) расположенных в границах территорий общего пользования;

3) занятых линейными объектами.

8. В отношении особо охраняемых природных территорий регламенты устанавливаются в соответствии с федеральным и региональным законодательством.

9. В [градостроительных регламентах](#sub_109) в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указаны:

1) [виды разрешенного использования земельных участков](#sub_37) и [объектов капитального строительства](#sub_1010);

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков;

3) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе максимальный процент застройки участка, минимальные отступы от границ участка и (или) от других зданий и сооружений, максимальные расстояния от проездов, предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий;

4) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с федеральным, региональным и местным законодательством.

## Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

## Статья 4. Полномочия органов и должностных лиц в области землепользования и застройки в части обеспечения применения Правил

1. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Собрания депутатов Озерского городского округа входит:

1) утверждение изменений в Правила землепользования и застройки.

2. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Главы администрации Озерского городского округа входит:

1) утверждение документации по планировке территорий;

2) принятия решения о создании Комиссии по землепользованию и застройке (далее по тексту Комиссия) в соответствии с целями и задачами, отраженными в статье 5 настоящих Правил;

3) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения;

4) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции или об отказе в предоставлении такого разрешения;

5) принятие решения о подготовке проектов о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации Озерского городского округа входит:

1) обеспечение разработки документации по планировке территорий в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей;

2) участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, для строительства, реконструкции, а также для целей не связанных со строительством;

3) участие в рассмотрении документации по планировке территорий, проектов о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на соответствие положениям утвержденных документов [территориального планирования](#sub_102), Правил землепользования и застройки, технических регламентов, федеральных и региональных нормативов градостроительного проектирования;

4) обеспечение предоставления градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;

5) предоставление Комиссии заключений по вопросам ее деятельности;

6) предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний;

7) ведение Карт градостроительного зонирования территории населенного пункта в деревне Новая Теча, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;

8) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки;

9) выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в соответствии со статьями 51 и 55 Градостроительного Кодекса Российской Федерации;

10) резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах в деревне для муниципальных нужд;

11) осуществление контроля за использованием и охраной земель;

12) подготовка для Собрания депутатов Озерского городского округа, Главы администрации Озерского городского округа регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений;

13) иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

## Статья 5. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил и является постоянно действующим совещательным органом при Главе администрации Озерского городского округа.

2. Комиссия формируется на основании постановления Главы администрации Озерского городского округа и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

3. Комиссия по землепользованию и застройке:

1) рассматривает заявления заинтересованных лиц о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 11 настоящих Правил;

2) рассматривает заявления заинтересованных лиц о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 12 настоящих Правил;

3) организует и проводит публичные слушания в случаях рассмотрения вопросов о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила, в порядке, определенных статьей 16 настоящих Правил;

4) подготавливает рекомендации Главе администрации Озерского городского округа по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления Озерского городского округа, касающихся вопросов землепользования и застройки.

5) организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам статьи 17 настоящих Правил, а также проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

6) разрабатывает документацию по планировке территории в случае, если подготовка документации по планировке территории осуществляется администрацией Озерского городского округа самостоятельно;

7) осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие положениям утвержденных документов [территориального планирования](#sub_102), правил землепользования и застройки, технических регламентов, федеральных и региональных нормативов градостроительного проектирования, если подготовка документации по планировке территории осуществляется администрацией Озерского городского округа на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с [законодательством](garantF1://12041175.2) Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, или если подготовка документации по планировке территории осуществляется физическими и юридическими лицами за счет их средств;

8) организует и проводит публичные слушания в случаях рассмотрения документации по планировке территорий;

9) осуществляет другие полномочия.

## Статья 6. Землепользование и застройка земельных участков на территории населенного пункта, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Землепользование и застройка земельных участков на территории населенного пункта, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов их прав.

2. Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

1) видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с федеральным и региональным законодательством.

3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, региональными и федеральными нормативами градостроительного проектирования, иными нормативно-техническими документами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с федеральным и региональным законодательством.

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.

5. Для применения условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, установленном статьей 11 настоящих Правил.

6. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии предоставления соответствующего разрешения в порядке, установленном статьей 11 настоящих Правил.

7. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, и только совместно с ними, могут применяться указанные в п.1 статьи 22 настоящих Правил вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с федеральным и региональным законодательством и указанных в Главе 10 настоящих Правил. При этом более строгие требования поглощают более мягкие.

9. 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 населенного пункта.

10. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил, действуют вплоть до изменения разрешений, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие.

## Статья 7. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, сформированные на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон;

2) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) расположенные на указанных земельных участках и на объектах капитального строительства объекты требуют установления санитарно-защитных зон, выходящих за границы соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты.

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

3. Реконструкция указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае если использование указанных в пункте 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и представляет опасность для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

## Статья 8. Землепользование и застройка территорий населенного пункта, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Режим землепользования и застройки территорий населенного пункта, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании в соответствии с п. 2 настоящей статьи и градостроительными планами соответствующих земельных участков, подготавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Режим землепользования и застройки земельных участков на территории населенного пункта, на которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании:

1) в отношении земельных участков, расположенных в границах зон охраны (или территорий) объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и выявленных объектов культурного наследия - в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, в том числе на территории улично-дорожной сети населенного пункта, береговых полос водных объектов общего пользования, зеленых насаждений общего пользования, - нормативными правовыми актами местных органов самоуправления, издаваемыми в соответствии с федеральными, региональными законами и настоящими Правилами;

3) в отношении земельных участков занятых линейными объектами, - нормативными правовыми актами местных органов самоуправления, издаваемыми в соответствии с федеральными, региональными законами и настоящими Правилами;

3. В отношении земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, действует режим использования и застройки земельных участков соответствующей территориальной зоны и соответствующей зоны охраны объектов культурного наследия, принятый в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, при этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

4. В пределах территорий улично-дорожной сети населенного пункта, расположенных в границах территорий общего пользования, нормативными правовыми актами местных органов самоуправления может допускаться (при соблюдении запретов федеральных законов на приватизацию земельных участков на территориях общего пользования и без отчуждения земельных участков территорий общего пользования в частную собственность) размещение объектов капитального строительства в соответствии с требованиями федерального и регионального законодательства, при этом в границах красных линий улиц могут находиться только элементы обустройства улиц и дорог, предназначенные для обеспечения дорожного движения, в том числе его безопасности, а также объекты дорожного сервиса.

## Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории населенного пункта

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории населенного пункта осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными и региональным законами и принятыми в соответствии с ними нормативными местными правовыми актами, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории населенного пункта.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть предоставлено только для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Условия доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к системам транспортной, инженерной и социальной инфраструктур общего пользования определяются законодательством Российской Федерации.

## Глава 3. Положение о порядке изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

## Статья 10. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории населенного пункта

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

2. 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.

3. В случае если 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, заявителю необходимо получить соответствующее разрешение в администрации Озерского городского округа, общественные слушания при этом не проводятся.

4. В случае если 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, заявителю необходимо получить соответствующее разрешение в администрации Озерского городского округа и далее действовать в порядке, установленном статьями 47 - 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, общественные слушания при этом не проводятся.

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

6. В случае если правообладатель земельного участка или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии со статьей 11 настоящих Правил.

7. В случае если правообладатель земельного участка или объекта капитального строительства запрашивает разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, применяется порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьей 12 настоящих Правил.

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

## Статья 11. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. В случае если применение условно разрешенного вида использования земельного участка или объекта капитального строительства не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство, заявителю необходимо получить соответствующее разрешение в администрации Озерского городского округа.

2. В случае если применение условно разрешенного вида использования земельного участка или объекта капитального строительства связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство, заявителю необходимо получить соответствующее разрешение в администрации Озерского городского округа, и далее действовать в порядке, установленном статьями 47 - 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. 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 по землепользованию и застройке.

4. Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, с направлением сообщений 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 не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей Озерского городского округа о времени и месте проведения публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не более одного месяца.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе администрации Озерского городского округа.

5. Глава администрации Озерского городского округа в течение трех дней со дня поступления указанных в [части 4](#sub_4005) настоящей статьи рекомендаций принимает решение о разрешении на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

7. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или [объекта капитального строительства](#sub_1010) 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

8. Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть оспорено в судебном порядке.

## Статья 12. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

2. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляется в Комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

1) соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия и окружающей среды;

2) необходимы для эффективного использования земельного участка;

3) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

3. Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях с направлением сообщений о проведении публичных слушаний смежным землепользователям земельных участков, иных объектов недвижимости, относительно которого запрашивается отклонение, представителям органов, уполномоченным регулировать и контролировать застройку и землепользование, другим заинтересованным лицам.

4. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей Озерского городского округа о времени и месте проведения публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не более одного месяца.

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

6. Глава администрации Озерского городского округа в течение семи дней со дня поступления указанных в [части 5](#sub_4005) настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

8. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

# 9. Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции может быть оспорено в судебном порядке.

## Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

## Статья 13. Общие положения о подготовке документации по планировке территорий населенного пункта

1. Подготовка документации по планировке территории (в том числе проектов планировки территорий, проектов межевания территорий и градостроительных планов земельных участков) осуществляется в целях обеспечения [устойчивого развития территорий](#sub_103), выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) принимается Главой администрации Озерского городского округа по инициативе органов местного самоуправления либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, с которыми заключены договоры аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории.

3. Указанное в [части 2](#sub_4601) настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Озерского городского округа в сети «Интернет».

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с [законодательством](garantF1://12041175.2) Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд. В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах таких земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

5. В случае если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию Озерского городского округа с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, структурное подразделение администрации Озерского городского округа, уполномоченное на подготовку градостроительных планов земельных участков, в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет без взимания платы подготовку градостроительного плана земельного участка. Градостроительный план земельного участка утверждается постановлением Главы администрации Озерского городского округа.

## Статья 14. Порядок разработки документации по планировке территорий населенного пункта

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов [территориального планирования](#sub_102), Правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, федеральных и региональных нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный [реестр](#sub_45010) объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ иных [зон с особыми условиями использования территорий](#sub_104).

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

3. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется, при этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной [территориальной зоны](#sub_107).

4. Состав и содержание документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков) определяется статьями 42 - 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## Статья 15. Порядок согласования и утверждения документации по планировке территорий населенного пункта

1. Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие положениям утвержденных документов [территориального планирования](#sub_102), Правил землепользования и застройки, технических регламентов, федеральных и региональных нормативов градостроительного проектирования, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный [реестр](#sub_45010) объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ иных [зон с особыми условиями использования территорий](#sub_104). По результатам проверки Комиссия принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе администрации Озерского городского округа или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

# 2. Проекты планировки территорий и проекты межевания территорий населенного пункта до их утверждения Главой администрации Озерского городского округа подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Уставом Озерского городского округа, положениями статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом положений настоящей статьи.

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

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

6. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в Комиссию по землепользованию и застройке свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

7. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Озерского городского округа в сети «Интернет».

8. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей Озерского городского округа о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет не менее одного месяца и не более трех месяцев.

9. Комиссия по землепользованию и застройке направляет Главе администрации Озерского городского округа подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

10. Глава администрации Озерского городского округа с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в Комиссию по землепользованию и застройке на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

11. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Озерского городского округа в сети «Интернет».

12. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой администрации Озерского городского округа, Собрание депутатов Озерского городского округа вправе вносить изменения в Правила землепользования и застройки в части уточнения установленных [градостроительным регламентом](#sub_109) предельных параметров разрешенного [строительства](#sub_1013) и [реконструкции](#sub_1014) [объектов капитального строительства](#sub_1010).

## Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территорий населенного пункта

## Статья 16. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территорий населенного пункта

1. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки проводятся в целях:

1) информирования населения по вопросам землепользования и застройки в населенном пункте, реализации права физических и юридических лиц контролировать принятие исполнительными органами местного самоуправления решений в указанной области и обеспечения права участия граждан в принятии указанных решений;

2) предотвращения ущерба, который может быть нанесен пользователям и правообладателям объектов капитального строительства, находящихся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, как и владельцам объектов капитального строительства, по поводу которых испрашивается специальное разрешение.

2. Решение о проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки принимает Глава Озерского городского округа в срок не позднее чем через десять дней со дня получения от уполномоченного органа местного самоуправления проекта Правил землепользования и застройки, проверенного на соответствие утвержденным документам территориального планирования, требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации, технических регламентов, иных федеральных и региональных нормативных актов.

2. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки и проектам внесения изменений в Правила землепользования и застройки проводятся Комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом Уставом Озерского городского округа, положениями статьи 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктов 3 - 10 настоящей статьи.

3. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Правил землепользования и застройки Комиссия по землепользованию и застройке в обязательном порядке организуют выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Правил землепользования и застройки, размещает материалы проекта Правил землепользования и застройки на официальном сайте Озерского городского округа в сети «Интернет».

4. В целях доведения до населения информации о содержании проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Комиссия по землепользованию и застройке в обязательном порядке организует и размещает материалы о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на официальном сайте Озерского городского округа в сети «Интернет».

5. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах населенного пункта.

6. Публичные слушания по проектам о внесении изменений в Правила землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах населенного пункта и лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

7. Участники публичных слушаний вправе представить в Комиссию по землепользованию и застройке свои предложения и замечания, касающиеся проекта Правил землепользования и застройки, для включения их в протокол публичных слушаний.

8. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей Озерского городского округа о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет не менее двух и не более четырех месяцев.

9. 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 составляет не более одного месяца.

10. После завершения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки и проектам о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Комиссия по землепользованию и застройке с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил землепользования и застройки и представляет указанный проект Главе администрации Озерского городского округа. Обязательными приложениями к проекту Правил землепользования и застройки, проектам о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории проводятся Комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом Уставом Озерского городского округа, положениями статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 15 настоящих Правил.

12. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещается на официальном сайте Озерского городского округа в сети «Интернет».

## Глава 6. Изменение Правил землепользования и застройки населенного пункта

## Статья 17. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки населенного пункта

1. Основаниями для рассмотрения Главой администрации Озерского городского округа вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил землепользования и застройки утвержденным документам территориального планирования;

2) поступление предложений об изменении границ [территориальных зон](#sub_107), изменении градостроительных регламентов.

2. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в Комиссию по землепользованию и застройке направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению [объектов капитального строительства](#sub_1010) федерального значения;

2) органами исполнительной власти Челябинской области в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального [строительства](#sub_1013) регионального значения;

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

4) 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 по землепользованию и застройке 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 администрации Озерского городского округа.

4. Глава администрации Озерского городского округа с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений 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.

5. Процедура разработки и утверждения проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки аналогична процедуре разработки, утверждения проекта Правил землепользования и застройки и осуществляется в порядке, предусмотренном [статьями 31](#sub_31) и [32](#sub_32) Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1) Глава администрации Озерского городского округа не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте Озерского городского округа в сети «Интернет», сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению;

2) администрация Озерского городского округа на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с [законодательством](garantF1://12041175.2) Российской Федерации, осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией по землепользованию и застройке, на соответствие положениям утвержденных документов [территориального планирования](#sub_102), технических регламентов, федеральных и региональных нормативов градостроительного проектирования с учетом требования, что изменения в отношении зон с особыми условиями использования территорий могут быть внесены только при наличии положительных заключений уполномоченных государственных органов, осуществляющих надзор и контроль в соответствующей области;

3) по результатам указанной в [подпункте 2 пункта 5](#sub_3109) настоящей статьи проверки администрация Озерского городского округа направляет проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Главе Озерского городского округа или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в [подпункте 2 пункта 5](#sub_3109) настоящей статьи, в Комиссию по землепользованию и застройке на доработку;

4) Глава Озерского городского округа при получении от администрации Озерского городского округа проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта;

5) публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки проводятся в порядке, отраженном в статье 16 настоящих Правил;

6) после завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Комиссия по землепользованию и застройке с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки и представляет указанный проект Главе Озерского городского округа с обязательным приложением протоколов публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний;

7) Глава Озерского городского округа в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки и указанных в [подпункте](#sub_31015) 6 пункта 5 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Собрание депутатов Озерского городского округа для утверждения или об отклонении проекта о внесении [изменений в Правила землепользования и застройки](#sub_108) и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

8) Рассмотрение Собранием депутатов Озерского городского округа представленного ему на утверждение проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки включается в повестку дня заседания, ближайшего к дате регистрации передачи проекта в Собрание депутатов Озерского городского округа.

## Часть 2. Градостроительные регламенты.

## Глава 7. Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты.

## Статья 18. Порядок установления территориальных зон

1. Территориальные зоны установлены с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом деревни Новая Теча;

3) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования Озерского городского округа и документацией по планировке территории деревни Новая Теча;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон установлены по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

## Статья 19. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

На карте градостроительного зонирования территории в деревне Новая Теча выделены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовое название | Виды территориальных зон |
|  | **Жилые зоны** |
| Ж-1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
|  | **Общественно-деловые зоны** |
| О-1 | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
|  | **Рекреационные зоны** |
| Р-1 | Зона лесопарков, городских лесов и отдыха |
|  | **Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры** |
| ИТ-1 | Зона основных транспортных, инженерных коммуникаций и сооружений |

## Статья 20. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

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

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

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

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 муниципального образования, 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, 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 статьей 11 настоящих Правил.

## Статья 22. Описание зон. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования объектов недвижимости для каждой территориальной зоны

## Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Жилые здания

* индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;
* отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-2 этажа с придомовыми участками;
* блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками;
* жилые дома для обслуживающего персонала;
* садовые и дачные дома;
* многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями.

2. Учреждения образования

* Детские дошкольные учреждения.
* Школы общеобразовательные;
* Многопрофильные учреждения дополнительного образования:
  + детская школа искусств,
  + музыкальная школа,
  + станция юных техников (натуралистов, туристов).
* Учреждения среднего специального и профессионального образования:
  + учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских.

3. Учреждения здравоохранения

* Амбулаторно-поликлинические учреждения:
  + поликлиники,
  + диагностические центры без стационара,
  + диспансеры,
  + фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты,
  + стоматологические кабинеты.
* Станции скорой помощи:
  + аптеки;
  + пункты оказания первой медицинской помощи.

4. Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания

* Магазины:
  + магазины промышленных товаров;
  + магазины продовольственных товаров;
  + магазины товаров первой необходимости.
* Рынки:
  + рынки продовольственные крытые;
  + рынки промышленных товаров;
  + Крупные торговые комплексы:
  + универмаги городского значения
  + прочие универмаги;
  + универсамы.
* Торгово-выставочные комплексы.
* Временные торговые объекты:
  + торговые павильоны;
  + торговые киоски;
  + лоточная торговля.
    - * Сезонные обслуживающие объекты.
      * Объекты бытового обслуживания:
        + общественные бани;
        + банно-оздоровительные комплексы;
        + приемные пункты прачечных и химчисток;
        + косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты;
        + встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания.
* Предприятия общественного питания:
  + - * + столовые;
        + кафе, закусочные, бары и т. д.;
        + некапитальные строения предприятий общественного питания.

5. Предприятия связи

* + - * Почтамт;
      * телеграф;
      * переговорный пункт;

6. Учреждения жилищно-коммунального хозяйства

* + - * Прачечные;
      * химчистки;
      * объекты коммунальной энергетики.

7. Сооружения для хранения транспортных средств

* Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения;
* гаражи индивидуальных легковых автомобилей;
* встроенные или встроенно-пристроенные;
* боксового типа;
* боксового типа для инвалидов;
* индивидуальные на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;
* встроенные в жилой дом на 1-2 легковых автомобиля;
* автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
  + открытые;

8. Природно-рекреационные территории

* Лесопарки;
* озеленение специального назначения;
* регулируемая рубка деревьев;
* пляжи;
* места для пикников, костров;
* детские площадки, площадки для отдыха;
* некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
* базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;
* водные спасательные станции.

9. Объекты сельскохозяйственного назначения

* Сады, огороды, палисадники;
* дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
* постройки для содержания домашнего скота и птицы;
* постройки для содержания мелких животных;
* скважины для забора воды;
* надворные туалеты.

10. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации земельных участков и объектов капитального строительства

* инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.):
* улицы, дороги, иные пешеходно-транспортные коммуникации;
* железные дороги.
* объекты и предприятия связи:
  + антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи.
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
* озеленение и благоустройство;
* элементы благоустройства, малые архитектурные формы;
* общественные туалеты;
* объекты санитарной очистки территории.

## Статья 23. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

**Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования:**

* индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками,
* отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-2 этажа с придомовыми участками,
* детские дошкольные учреждения,
* школы общеобразовательные,
* многопрофильные учреждения дополнительного образования,
* амбулаторно-поликлинические учреждения,
* пункты оказания первой медицинской помощи,
* отделения, участковые пункты полиции,
* детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения,
* ЦТП, ТП.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 автомобиля,
* встроенный в жилой дом гараж на 1-2 автомобиля,
* автостоянки,
* дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.),
* постройки для содержания домашнего скота и птицы (не более 30 блоков);
* скважины для забора воды,
* надворные туалеты,
* сады, огороды, палисадники.

**Условно разрешенные виды использования:**

* блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками,
* аптеки,
* административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации местного значения,
* офисы,
* учреждения социальной защиты,
* гостиницы,
* физкультурно-оздоровительные сооружения,
* учреждения культуры и искусства местного значения,
* конфессиональные объекты,
* магазины,
* объекты бытового обслуживания,
* предприятия общественного питания,
* временные торговые объекты,
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства.

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Максимальный процент застройки территории от площади земельного участка:  - одно-двухквартирными жилыми домами  - блокированными жилыми домами | 50%  65% |
| Предельные минимальные размеры\* земельного участка, м2:  - для индивидуального жилищного строительства | 800 |
| Предельные максимальные размеры\* земельного участка, м2:  - для индивидуального жилищного строительства | 2000 |
| Минимальное расстояние от красных линий до жилых зданий:  - в сохраняемой застройке  - при реконструкции и новом строительстве:  отступ жилых зданий от красных линий:  - улиц  - проездов | в соответствии со сложившейся линией застройки  не менее 5 м  не менее 3 м |
| Минимальное расстояние между строениями, м:  - от границ соседнего участка до:  - основного строения  - других построек: бани, гаража, сарая и др.  - окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках  - окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек для содержания скота, птицы, расположенных на соседних земельных участках | 3,0  1,0  6,0  одиночные сараи – не менее 10 м; до 8 блоков – не менее 25 м; свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м.( площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800м2)  в соответствии  с СП 42.13330.2011,  приложение 1 и СП 30-102-99 |
| Коэффициент озеленения территории | не менее 30% от площади земельного участка |

\*согласно Решению Собрания депутатов Озерского городского округа Челябинской области № 34 от 01.03.2013 г.

Примечание:

1. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

2. Требования к ограждению земельных участков:

- со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными;

- характер ограждения и его высота должны быть, как правило, единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

## Статья 24. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

**О-1 ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных, прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

* административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации местного значения,
* многофункциональные деловые и обслуживающие здания,
* офисы,
* кредитно-финансовые учреждения,
* судебные и юридические органы,
* проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны,
* гостиницы,
* информационные туристические центры,
* физкультурно-оздоровительные сооружения,
* спортивные залы местного значения,
* учреждения культуры и искусства местного значения,
* учреждения социальной защиты,
* магазины,
* рынки,
* предприятия общественного питания,
* объекты бытового обслуживания,
* предприятия связи,
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства,
* отделы УВД, отделы ГИБДД,
* отделения, участковые пункты полиции,
* пожарные части,
* ветлечебницы без содержания животных,
* амбулаторно-поликлинические учреждения,
* аптеки,
* пункты оказания первой медицинской помощи,
* многопрофильные учреждения дополнительного образования,
* учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских,
* общественные бани,
* ЦТП, ТП, РП.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,
* открытые,
* подземные и полуподземные,
* многоэтажные,

**Условно разрешенные виды использования:**

* встроенно-пристроенные обслуживающие объекты,
* многофункциональные здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями),
* залы аттракционов и игровых автоматов,
* конфессиональные объекты,
* крупные торговые комплексы,
* торгово-выставочные комплексы,
* временные торговые объекты,
* гаражи индивидуальных легковых автомобилей,
* автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей,
* предприятия автосервиса.

## Статья 25. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны

**Р-1 ЗОНА ЛЕСОПАРКОВ, ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ И ОТДЫХА**

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны, 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 только в случае, когда части территорий общего пользования (скверов, бульваров) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

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

**Основные виды разрешенного использования:**

* лесопарки,
* детские площадки, площадки для отдыха,
* некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,
* места для пикников, костров,
* пляжи,
* регулируемая рубка деревьев,
* элементы благоустройства, малые архитектурные формы.

**Условно разрешенные виды использования:**

* учреждения здравоохранения,
* учреждения социальной защиты,
* учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, для отдыха и туризма,
* спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения,
* конфессиональные объекты,
* временные торговые объекты,
* предприятия общественного питания,
* сезонные обслуживающие объекты,
* базы проката спортивно-рекреационного инвентаря,
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа,
* предприятия автосервиса,
* ЦТП, ТП, РП.

Параметры строительства

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Баланс территории (в %) | | | Максимальная высота здания |
|  | зеленые насаждения | дорожки, площадки | здания, сооружения |  |
| Парки полифункциональные | 80 | 17 | 3 | \* |
| Парки специализированные | 70 | 20 | 10 | \* |
| Скверы, бульвары | 60 | 38 | 2 | - |

Примечание:

1. \* - устанавливается в процессе согласования

## Статья 26. Градостроительные регламенты. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры.

**ИТ-1 ЗОНА ОСНОВНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ, ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ И СООРУЖЕНИЙ.**

###### **Основные виды разрешенного использования:**

* Основные транспортные коммуникации (коридоры красных линий),
* Магистральные инженерные коммуникации.

###### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* автозаправочные станции,
* электроподстанции,
* телецентры,
* очистные сооружения,
* общественные туалеты,
* объекты автосервиса,
* объекты связи,
* объекты торговли и общественного питания,
* остановочные пункты общественного транспорта,
* открытые автостоянки для временного хранения автомобилей,
* посты ДПС,
* специальные зеленые насаждения,
* информационные плакаты и знаки дорожного движения.

## Статья 27. Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны

Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками.

Границей жилой застройки является линия, ограничивающая размещение жилых зданий, строений, наземных сооружений и отстоящая от красной линии на расстояние, которое определяется градостроительными нормативами.

Санитарно-защитная зона является обязательным элементом любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровья человека. Использование площадей СЗЗ осуществляется с учетом ограничений, установленных действующим законодательством. Санитарно-защитная зона утверждается в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии санитарным нормам и правилам.

Территория санитарно-защитной зоны предназначена для:

* обеспечения снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами;
* создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятия (группы предприятий) и территорией жилой застройки;
* организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха и повышения комфортности микроклимата.

В предпроектной, проектной документации на строительство новых, реконструкцию или техническое перевооружение действующих предприятий и сооружений должны быть предусмотрены мероприятия и средства на организацию и благоустройство санитарно-защитных зон, включая переселение жителей, в случае необходимости. Проект организации, благоустройства и озеленения представляется одновременно с проектом на строительство (реконструкцию, техническое перевооружение) предприятия.

## Статья 28. Водоохранные зоны

Размещение промышленных предприятий в прибрежных полосах (зонах) водоемов допускается только при необходимости непосредственного примыкания площадки предприятия к водоемам по согласованию с органами по регулированию использования и охране вод в соответствии с законодательством. Число и протяженность примыканий площадок предприятий к водоемам должны быть минимальными.

При размещении сельскохозяйственных предприятий на прибрежных участках водоемов и при отсутствии непосредственной связи предприятий с ними следует предусматривать незастроенную прибрежную полосу шириной не менее 40 м.

При размещении складов минеральных удобрений и химических средств защиты растений, животноводческих и птицеводческих предприятий должны быть предусмотрены необходимые меры, исключающие попадание указанных веществ, навозных стоков и помета в водоемы.

В пределах водоохранных зон по берегам озер выделяются прибрежные полосы, представляющие собой территорию строгого ограничения хозяйственной деятельности.

В водоохранных зонах озер запрещается:

* размещение полигонов для твердых бытовых отходов и не утилизированных промышленных отходов, складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче- смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест захоронения;
* строительство новых и расширение действующих объектов производственной и социальной сферы без согласования с органами по охране природы и государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

## Статья 29. Описание установленных санитарно-защитными зонами, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в этих зонах

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах статей 30, 31, 32 настоящих Правил, определяется:

- градостроительными регламентами, определенными главой 7 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 30 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

- ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статей 31, 32 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах, установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Водный кодекс Российской Федерации;
* Земельный кодекс Российской Федерации;
* Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
* Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* Федеральный закон от 04.05.99 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

* Санитарно-эпидемиологические правила СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий»;
* Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
* Санитарные правила и нормы СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
* Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.6.1032-01 «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест».

4. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов (включая шумовую зону аэропорта), 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»;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 5 настоящих Правил.

**Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:**

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

* жилую застройку, включая отдельные жилые дома,
* ландшафтно-рекреационные зоны,
* зоны отдыха,
* территории курортов, санаториев и домов отдыха,
* территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания;
* спортивные сооружения,
* детские площадки,
* образовательные и детские учреждения,
* лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

* объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм,
* склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности,
* оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов,
* комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод,

- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов,

- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

6. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования,

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 16 настоящих Правил.

**Виды использования земельных участков, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов, которые не могут осуществляться:**

- использование сточных вод для удобрения почв,

- размещение кладбищ, скотомогильников, захоронение отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ,

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений,

- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

**В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеуказанными ограничениями, запрещаются:**

- распашка земель,

- размещение отвалов размываемых грунтов,

- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

7. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

8. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- до десяти километров – в размере пятидесяти метров,

- от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров,

- от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров. Ширина водоохраной зоны оз. Иртяш составляет 50 м.

9. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса. Ширина прибрежной защитной полосы оз. Иртяш составляет 50м.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

10. Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и виды действий в пределах таких зон, а также в пределах зон водозаборных, иных технических сооружений:

- проведение авиационно-химических работ,

- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками,

- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод,

- складирование навоза и мусора,

- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов,

- размещение стоянок транспортных средств,

- проведение рубок лесных насаждений.

11.Защитная зона ЛЭП устанавливается в целях защиты населения от воздействия электрического поля.

В пределах защитных зон запрещается:

- размещать жилые и общественные здания, площадки для стоянки, и остановки всех видов транспорта, машин и механизмов, предприятия по обслуживанию автомобилей, склады нефти и нефтепродуктов, автозаправочные станции;

- устраивать всякого рода свалки;

- устраивать спортивные площадки, площадки для игр, стадионы, рынки, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ.

Земельные участки, расположенные в охранных зонах ЛЭП, у их  собственников, владельцев или пользователей  не изымаются. Они могут быть использованы  ими с учётом ограничений (обременений), предусмотренных вышеуказанными  Правилами.

Установление охранных зон не влечёт запрета на совершение сделок с земельными участками, расположенными в этих охранных зонах.

Ограничения (обременения) в обязательном порядке указываются в  документах, удостоверяющих права  собственников, владельцев или пользователей земельных участков (свидетельства, кадастровые паспорта).

Ограничения прав касаются возможности (точнее, невозможности) ведения  капитального строительства  объектов  с длительным или постоянным пребыванием  человека (домов, коттеджей, производственных  и непроизводственных зданий и сооружений) в  охранной зоне ЛЭД. Для проведения необходимых уточнений при застройке участков с обременениями ЛЭП необходимо обратиться в Администрацию ОГО.

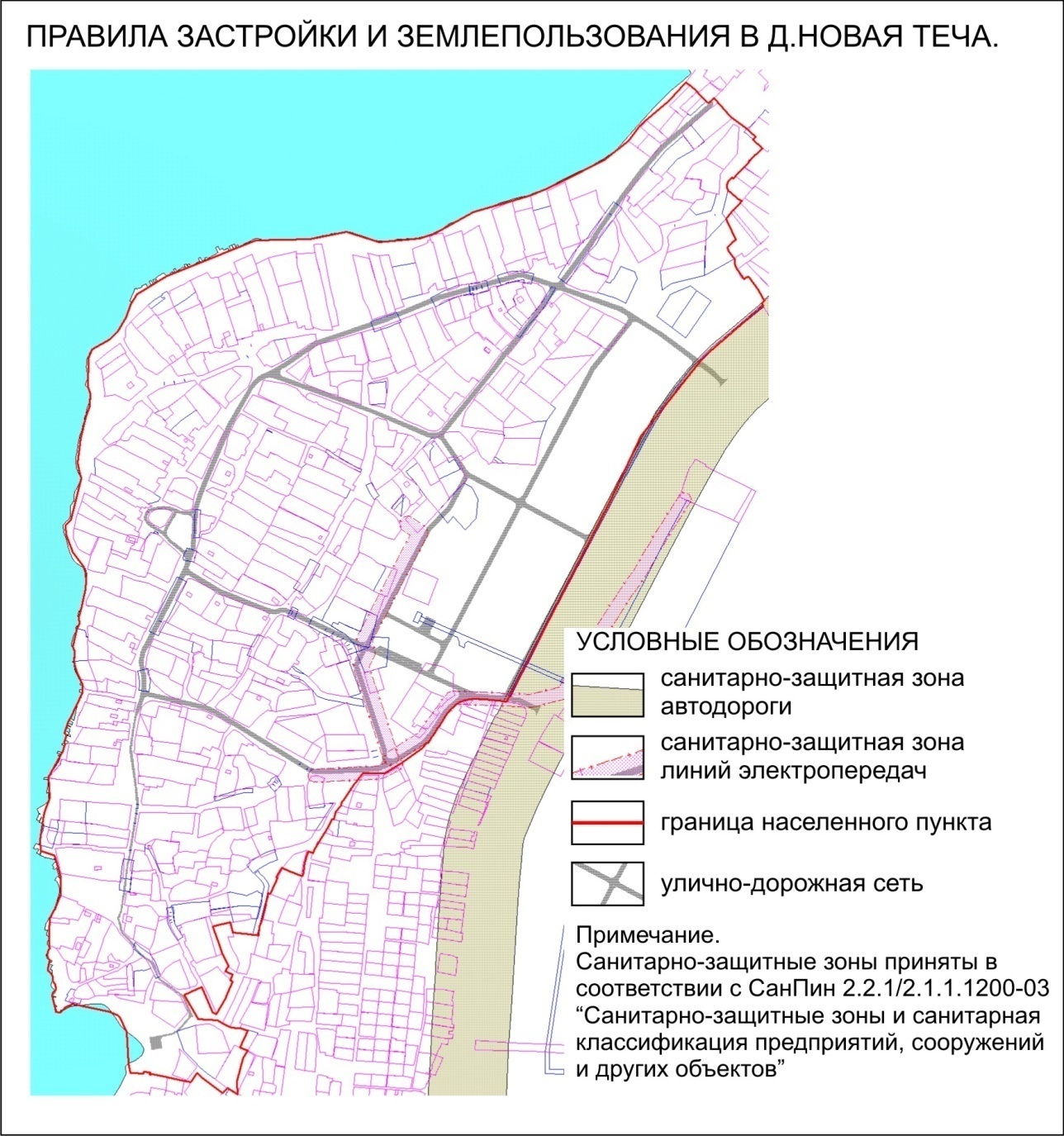
12.Противопожарные разрывы от лесных массивов до застроенных территорий составляют15м.

13. Охранная зона межноселкового газопровода составляет 4 м в каждую сторону.

## Статья 30. Карта градостроительного зонирования.



## Статья 31. Карта санитарно-защитных зон.



## Статья 32. Карта водоохранных зон.

