

Утверждены
Решением Думы Городского
округа Верхняя Тура
№ 142 от «28» декабря 2009г.
С изм. От 23.03.2011 г. № 20
от 01.08.2011 г. № 46
от 31.07.2012 г. № 47

Правила землепользования и застройки города Верхняя Тура

2009 г

Содержание

	№ стр
Раздел 1. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования	6
Глава 1. Общие положения.	6
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.	6
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.	12
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.	14
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.	19
Статья 5. Действие Правил по отношению к документации по планировке территории, утвержденной в установленном порядке до введения в действие Правил.	19
Глава 2. Права Исползования недвижимости, возникшие до введения в действие Правил.	20
Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.	20
Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.	21
Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.	22
Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку.	22
Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке.	23
Статья 10. Полномочия отделов Администрации Городского округа Верхняя Тура в части обеспечения применения Правил.	25
Глава 4. Общие положения о планировке территории.	25
Статья 11. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков.	25
Статья 12. Градостроительные планы земельных участков.	28
Глава 5. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков.	29
Статья 13. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирование земельных участков.	29
Статья 14. Виды процедур градостроительной подготовки территорий.	32
Статья 15. Градостроительная подготовка территорий	33

существующей застройки по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства.

Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе Администрации Городского округа Верхняя Тура. 35

Статья 17. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства. 36

Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, а также Администрации Городского округа Верхняя Тура. 38

Статья 19. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей. 40

Статья 20. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе Администрации Городского округа Верхняя Тура. 41

Статья 21. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства. 42

Статья 22. Градостроительная подготовка территории общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения. 46

Статья 23. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции. 46

Глава 6. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава земель, 48

находящихся в государственной или муниципальной собственности.	
Статья 24. Особенности предоставления земельных участков.	48
Глава 7. Установление, изменение, фиксация границ земель публичного использования, их использование.	49
Статья 25. Общие положения о землях публичного использования.	49
Статья 26. Установление и изменение границ земель публичного использования.	50
Статья 27. Фиксация границ земель публичного использования.	51
Статья 28. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.	51
Глава 8. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности.	52
Статья 29. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности.	52
Статья 30. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.	54
Статья 31. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила.	56
Статья 32. Особенности проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории.	59
Статья 33. Особенности проведения публичных слушаний по проектам границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенных территории.	64
Статья 34. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости.	67
Статья 35. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.	71
Глава 9. Положения об изъятии земельных участков, о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов.	75
Статья 36. Градостроительные основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд.	75
Статья 37. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд.	75

Статья 38. Условия установления публичных сервитутов.	76
Глава 10. Строительные изменения недвижимости.	76
Статья 39. Право на строительные изменения недвижимости, основание для его реализации и виды строительных изменений недвижимости.	76
Статья 40. Подготовка проектной документации.	77
Статья 41. Выдача разрешений на строительство.	81
Статья 42. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства.	85
Статья 43. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.	89
Глава 11. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности.	91
Статья 44. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.	91
Статья 45. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней.	92
Глава 12. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушение Правил.	93
Статья 46. Контроль за использованием объектов недвижимости.	93
Статья 47. Ответственность за нарушение Правил.	93
Раздел 2. Карта градостроительного зонирования.	94
Глава 13. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования «Городской округ Верхняя Тура».	94
Статья 48. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования «Городской округ Верхняя Тура».	94

Правила землепользования и застройки Городского округа Верхняя Тура

Правила землепользования и застройки Городского округа Верхняя Тура (далее - Правила) являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Свердловской области, Уставом Городского округа Верхняя Тура, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Городского округа Верхняя Тура, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Раздел 1

Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в статье 52 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования недвижимости включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

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

вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 48 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними;

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

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

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

градостроительная подготовка территорий с выделением для формирования земельных участков (градостроительная подготовка территорий) - деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории с целью выделения для формирования земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и предоставления сформированных земельных участков (в том числе выделенных и сформированных в границах впервые образуемых элементов планировочной структуры - кварталов, микрорайонов, в границах территорий, в отношении которых подготавливаются решения о развитии застроенных территорий) в целях комплексного освоения территорий, строительства, развития застроенных территорий, возведения объектов на

территориях общего пользования, а также для формирования земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в целях обеспечения перехода прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки многоквартирных домов собственникам помещений в таких домах;

градостроительное зонирование - зонирование территории города Верхняя Тура в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

градостроительный регламент - устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные проектом зон охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитными, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий;

жилой дом блокированной застройки - жилой дом не выше трех этажей, состоящий из нескольких блоков (не более десяти), каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

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

застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию объектов

капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции;

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

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

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

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

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

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

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

линии градостроительного регулирования - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, объектов капитального

строительства для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, объектов капитального строительства;

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

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

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

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

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

основные виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 48 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

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

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

проектная документация - документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные,

функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

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

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

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

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

Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объектов 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;

строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

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

территориальные зоны - зоны, для которых в настоящих Правилах

определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

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

условно разрешенные виды использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 48 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 34 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

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

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

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

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;

капитальный ремонт объектов капитального строительства (за

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

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

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

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

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

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

создание условий в целях планировки территории Городского округа Верхняя Тура;

обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей объектов недвижимости и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости;

создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе

путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

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

обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц;

создание условий для устойчивого развития территории Городского округа Верхняя Тура, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

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

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

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

подготовке градостроительных оснований для принятия, в соответствии с законодательством, решений о резервировании земель и изъятии земельных участков для муниципальных нужд, установления публичных сервитутов;

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

4. Настоящие Правила применяются наряду:

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

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

Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Городского округа Верхняя Тура.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом

положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, документации по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства:

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

в границах территорий общего пользования;

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

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

2. На карте в разделе 2 настоящих Правил выделены:

1) территориальные зоны - на карте градостроительного зонирования территории Городского округа Верхняя Тура (глава 13);

2) зоны с особыми условиями использования территорий:

зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия ;

санитарно-защитные зоны;

водоохранные зоны ;

3) основные территории общего пользования и земли, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются.

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

3. На карте градостроительного зонирования территории Городского округа Верхняя Тура выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением

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

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

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные вторым абзацем настоящего пункта.

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

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

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

красным линиям;

границам земельных участков;

границам или осям полос отвода для коммуникаций;

административным границам Городского округа Верхняя Тура;

естественным границам природных объектов;

иным границам.

4. На карте градостроительного зонирования города Верхняя Тура по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование объектов недвижимости в целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в **статье 48** настоящих Правил.

5. Для каждого объекта недвижимости, расположенного в границах Городского округа Верхняя Тура, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

градостроительным регламентам, установленным главой 13 настоящих Правил - в случаях, когда на объект распространяется требование градостроительного регламента;

ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия (при наличии таких зон);

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

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

6. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости (глава 13 настоящих Правил) включает:

основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации), не могут быть запрещены;

условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент настоящих Правил 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;

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

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

7. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, вправе по своему усмотрению выбирать и изменять вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

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

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

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

при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой вид разрешенного использования не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в Администрацию Городского округа Верхняя Тура. Порядок действий в указанных случаях определяется муниципальным правовым актом;

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

8. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать:

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

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

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

максимальный процент застройки участков;

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

иные параметры.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории Городского округа Верхняя Тура.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного

использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

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

9. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Администрация Городского округа Верхняя Тура обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

публикации Правил;

размещения Правил на официальном сайте Городского округа Верхняя Тура в сети Интернет (при наличии);

создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в отделе архитектуры и градостроительства администрации Городского округа Верхняя Тура;

обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе

копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры. Стоимость указанных услуг определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

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

2. Внесение изменений в генеральный план, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Свердловской области) применительно к территории Городского округа Верхняя Тура, внесение изменений в такие документы, изменения в документацию по планировке территории, утвержденную до вступления в силу настоящих Правил, утверждение документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории (Российской Федерации, Свердловской области) не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

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

3. После вступления в силу настоящих Правил Глава Городского округа Верхняя Тура по представлению заключений отдела архитектуры и градостроительства администрации Городского округа Верхняя Тура, Комиссии по землепользованию и застройке вправе принимать решения о:

подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план с учетом настоящих Правил;

приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

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

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

Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до вступления в силу настоящих Правил муниципальные

правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

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

1) имеют вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (глава 13 настоящих Правил);

2) имеют вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (глава 13 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии со статьей 48 настоящих Правил;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, максимальный процент застройки, коэффициент использования земельного участка) значений, установленных главой 13 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.

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

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

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

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

Исключение составляют не соответствующие одновременно настоящим Правилам и техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации) земельные участки и объекты капитального строительства, существование или использование которых опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим

объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

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

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в подпунктах 1, 2 пункта 3 статьи 6 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

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

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

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

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

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

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

обращаются в Администрацию Городского округа Верхняя Тура с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава земель,

находящихся в государственной или муниципальной собственности;

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

являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

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

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

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

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

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

Объединение земельных участков в один земельный участок допускается при условии, если образуемый участок находится в одной территориальной зоне. Объединение земельных участков, расположенных в разных территориальных зонах, осуществляется при условии проведения публичных слушаний об изменении настоящих Правил в части изменения границ территориальных зон.

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

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

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие самостоятельных подъездов, подходов к

каждому образуемому земельному участку;

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

В указанных случаях контроль за соблюдением требований осуществляет отдел архитектуры и градостроительства администрации Городского округа Верхняя Тура посредством проверки землеустроительной документации.

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке.

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Главе Городского округа Верхняя Тура и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления Главы Городского округа Верхняя Тура и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми Главой Городского округа Верхняя Тура.

2. Комиссия:

обеспечивает рассмотрение проектов предложений о внесении изменений в настоящие Правила, подготавливаемых по инициативе органа местного самоуправления Городского округа Верхняя Тура, на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний;

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

подготавливает Главе Городского округа Верхняя Тура заключения по результатам публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений Администрации Городского округа Верхняя Тура, касающихся вопросов землепользования и застройки;

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

3. Председателем Комиссии назначается заместитель главы администрации Городского округа Верхняя Тура.

По должности в состав Комиссии входят руководители отраслевых (функциональных) отделов администрации Городского округа Верхняя Тура:

Отдела архитектуры и градостроительства ;

Отдела по управлению муниципальным имуществом;

Планово-экономического отдела;

Юридического отдела;

В состав Комиссии могут включаться депутаты Думы городского округа;

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

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

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

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

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

Статья 10. Полномочия отделов Администрации Городского округа Верхняя Тура в части обеспечения применения Правил

1. Отдел архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура по вопросам применения настоящих Правил осуществляет следующие полномочия:

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

согласование документации по планировке территории на предмет соответствия настоящим Правилам и строительным нормам;

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

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

ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

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

другие обязанности, выполняемые в соответствии с Положением "Об отделе архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура».

2. Иные отделы Администрации Городского округа Верхняя Тура участвуют в работе по вопросам применения настоящих Правил на основании положений об этих отделах. Указанные отделы в рамках своей компетенции предоставляют по запросу Комиссии заключения, материалы и информацию, необходимые для проведения публичных слушаний, в порядке, определенном главой 8 настоящих Правил.

Глава 4. Общие положения о планировке территории

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

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

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

1) проекты планировки территории без проектов межевания в составе проектов планировки территории;

2) проекты планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории;

3) проекты межевания территории в виде самостоятельного документа - вне состава проектов планировки территории.

В составе проектов межевания территории осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

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

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

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

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

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

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

границы зон действия публичных сервитутов;

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

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

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

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

5. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и с учетом положений главы 8 настоящих Правил.

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

границы иных зон с особыми условиями использования территории;

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

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

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

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

Статья 12. Градостроительные планы земельных участков

1. *Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.* Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

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

3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

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

границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

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

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

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

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

градостроительному регламенту;

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

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

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

5. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

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

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

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

подготовки проектной документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

выдачи разрешений на строительство;

выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Глава 5. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков

Статья 13. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков

1. Градостроительная подготовка территорий, земельных участков - действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) не разделенным на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, территориям посредством подготовки документации по планировке территории - проектов планировки, проектов межевания, результатом которых являются:

градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении свободных от прав третьих лиц сформированных земельных участков;

планы земельных участков в границах впервые образуемых элементов планировочной структуры - кварталов, микрорайонов - для комплексного освоения в целях строительства;

2) ранее сформированным, прошедшим государственный кадастровый учет, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов - без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

2. Приобретение физическими, юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

земельного законодательства - в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на свободные от прав третьих лиц земельные участки, подготовленные и сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, уполномоченными на то органами государственной власти или органами местного самоуправления;

гражданского и земельного законодательства - в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;

жилищного и земельного законодательства - в случаях приобретения собственниками помещений в многоквартирном доме прав на земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома.

3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также иными муниципальными правовыми актами.

4. Органы местного самоуправления Городского округа Верхняя Тура распоряжаются земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в порядке, установленном законодательством.

5. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку в целях распоряжения земельными участками без учета прав собственников смежно расположенных объектов капитального строительства (их частей, включая квартиры), которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих объектов капитального строительства, включая многоквартирные дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и в порядке, определенном

настоящими Правилами.

6. Из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением в порядке статьи 26 настоящих Правил границ зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории Городского округа Верхняя Тура (глава 13 настоящих Правил);

3) определены технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (по канализованию, водо-, тепло-, электроснабжению и связи) и плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения;

4) установлены границы земельного участка на местности;

5) произведен государственный кадастровый учет;

6) проведена процедура подготовки на торги.

7. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельных участков включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

8. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение), а также планы земельных участков в границах впервые образуемых кварталов, микрорайонов для их комплексного освоения в целях строительства.

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним - статьями 12, 13 настоящих Правил.

Утвержденный Главой Городского округа Верхняя Тура в составе проекта

межевания территории градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в установленном законом порядке».

Утвержденные Главой Городского округа Верхняя Тура градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним - статьями 40, 41 настоящих Правил.

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

9. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков, которые выдаются уполномоченному органу местного самоуправления Городского округа Верхняя Тура.

10. Земельные участки, выделяемые посредством планировки территории из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам, могут подготавливаться по инициативе и за счет средств:

бюджета Городского округа Верхняя Тура;
заинтересованных физических и юридических лиц.

11. Подготовленные и сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством.

Статья 14. Виды процедур градостроительной подготовки территорий

Градостроительная подготовка территорий проводится по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами Администрации Городского округа Верхняя Тура применительно к следующим случаям:

1) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства;

2) градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства;

3) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий;

4) градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;

5) градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) с целью комплексного освоения и строительства;

6) градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения.

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

1. Лица, заинтересованные в выявлении в существующей застройке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства и в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке территорий обращаются в Администрацию Городского округа Верхняя Тура с соответствующей заявкой.

Заявка составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом Администрации Городского округа Верхняя Тура.

В прилагаемых к заявке материалах должны содержаться:

указание территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению свободного от прав третьих лиц земельного участка (в том числе в виде соответствующей схемы с обозначением земельного участка);

запрос о предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и представления на утверждение Главе Городского округа Верхняя Тура проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого в составе проекта планировки территории с проектом межевания территории либо проекта межевания территории в виде отдельного документа готов обеспечить заявитель.

2. Отдел архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура в течение 2 рабочих дней проверяет заявку на соответствие установленным требованиям и регистрирует ее - в случае соответствия заявки установленным требованиям. В ином случае заявка не регистрируется и возвращается заявителю на доработку. В течение 7 рабочих дней со дня регистрации заявки отдел архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

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

2) в случае возможности выделения земельного участка:

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

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

3. Заявитель обеспечивает подготовку исходной информации, указанной в пункте 2 настоящей статьи, с использованием документов и материалов, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Верхняя Тура, иных источников информации путем:

самостоятельных действий;

использования информации, предоставленной отделом архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура, иными органами Администрации Городского округа Верхняя Тура;

заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые, в соответствии с законодательством, могут выполнять работы, определенные пунктом 4 настоящей статьи.

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

1) топографическую подоснову соответствующей территории в масштабе, определенном отделом архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития (вариантах трассировки) сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученную от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

5. Заявитель, подготовивший исходную информацию, в соответствии с определенным пунктом 2 настоящей статьи заключением отдела архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура обеспечивает подготовку проекта градостроительного плана земельного участка в

составе проекта планировки территории или проекта межевания территории путем:

1) работ по планировке территории, самостоятельно выполняемых заявителем - в случаях, если он вправе, в соответствии с законодательством, осуществлять такие работы;

2) заключения договора с организацией, которая, в соответствии с законодательством, вправе осуществлять работы по планировке территории.

6. Проект планировки или проект межевания с проектом градостроительного плана земельного участка в соответствии с главой 8 настоящих Правил подлежит:

проверке на соответствие установленным требованиям и подготовке заключения отделом архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура;

обсуждению на публичных слушаниях;

представлению Главе Городского округа Верхняя Тура для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении;

размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности - в случае его утверждения.

7. В случае когда в составе документации по планировке территории утвержден градостроительный план земельного участка, свободного от прав третьих лиц, Администрация Городского округа Верхняя Тура обеспечивает:

проведение кадастровых работ и постановку на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка - в течение не более 45 дней со дня утверждения такой документации;

в случае жилищного строительства - проведение аукциона по предоставлению сформированного земельного участка - в течение не более 45 дней со дня постановки на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка;

в случае иного (кроме жилищного) строительства проведение торгов (аукциона или конкурса) по предоставлению сформированного земельного участка - в течение не более 45 дней со дня постановки на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка.

8. Победитель торгов, которому предоставлен земельный участок, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе Администрации Городского округа Верхняя Тура

1. Администрация Городского округа Верхняя Тура в лице отдела архитектуры и градостроительства Администрации обладает правом инициативы

организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке территорий существующей застройки с целью установления границ свободных от прав третьих лиц земельных участков и предоставления их физическим и юридическим лицам для строительства.

2. Отдел архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура организует, обеспечивает и осуществляет работы, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в рамках:

функциональных обязанностей - проводимых на регулярной основе работ по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности с оценкой наличия свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства;

3. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы выполняются по договорам с Администрацией Городского округа Верхняя Тура физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

4. К указанному договору (муниципальному контракту) в соответствии с конкурсной документацией (документацией о запросе котировок) могут прилагаться:

задание на выполнение работ, связанных с подготовкой документации по планировке соответствующей территории;

исходные данные в составе, определенном пунктом 4 статьи 15 настоящих Правил, передаваемые отделом архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура исполнителю в соответствии с техническим заданием, прилагаемым к договору.

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

получения согласования отдела архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура, документации по планировке территории с проектом межевания территории и градостроительным планом земельного участка в составе такой документации;

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

6. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории с градостроительным планом земельного участка, в составе такой документации уполномоченный Главой Городского округа Верхняя Тура отраслевой (функциональный) орган Администрации Городского округа Верхняя Тура, в соответствии с земельным законодательством, статьей 24 настоящих Правил, иными муниципальными правовыми актами, обеспечивает:

работы по выносу на местность границ земельного участка в соответствии с границами, установленными проектом межевания территории;

государственный кадастровый учет земельного участка;

подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая заключение об определении начальной цены предмета торгов;

проведение торгов;

заключение договора купли-продажи земельного участка или договора

аренды земельного участка с победителем торгов;
иные действия в соответствии с законодательством.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, а также Администрации Городского округа Верхняя Тура

1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем подготовки и представления Главе Городского округа Верхняя Тура:

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

2) предложений, обосновывающих материалы, проектов документов, в том числе в форме проектов границ территории, в отношении которой предлагается принять решение о применении определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается Главой Городского округа Верхняя Тура, в том числе с учетом предложений, определенных подпунктом 2 пункта 1 настоящей статьи.

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

1) градостроительных регламентов, действие которых распространяется на такую территорию;

2) местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии - утвержденных Главой Городского округа Верхняя Тура расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

3) проекта границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

4) заключения о результатах публичных слушаний по проекту границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

5) документов о признании в установленном Правительством Российской

Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу многоквартирных домов (применительно к каждому многоквартирному дому), расположенных в пределах границ развития застроенной территории (при наличии таких домов);

б) перечня адресов объектов капитального строительства, подлежащих сносу, а также предлагаемых к сносу, реконструкции, определенных подпунктами 5 и 6 настоящего пункта.

4. В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, могут быть расположены иные объекты капитального строительства (помимо многоквартирных домов, определенных подпунктами 5 и 6 пункта 3 настоящей статьи), вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

В границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенных территорий, не допускается включать иные объекты капитального строительства, кроме определенных подпунктами 5 и 6 пункта 3 и абзацем первым настоящего пункта.

При подготовке проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, необходимо устанавливать требования, указанные в части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проекты границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, подлежат обсуждению на публичных слушаниях в порядке, определенном главой 8 настоящих Правил.

5. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 46(1), 46(2) и 46(3) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При осуществлении действий по развитию застроенной территории подлежат учету положения законодательства о том, что на земельные участки, в том числе включенные в границы развития застроенной территории, не распространяются нормы об изъятии, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, определенных:

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

2) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в части иных обстоятельств в установленных федеральными законами случаях;

3) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях, когда после разграничения государственной собственности на землю на земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области или муниципальной собственности Городского округа Верхняя Тура, законом Свердловской области установлены дополнительные случаи изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд земельных участков помимо случаев, определенных в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации подпунктами 1 и 2

настоящего пункта.

6. Администрация Городского округа Верхняя Тура может проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем:

выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях;

реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива Администрации Городского округа Верхняя Тура может проявляться в форме:

подготовки проектов адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных домов, и направления таких проектов на утверждение в Думу Городского округа Верхняя Тура;

подготовки в соответствии с генеральным планом, планом реализации генерального плана, настоящими Правилами перечня территорий, в отношении которых предлагается принять решение о развитии застроенных территорий, утверждения такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовки указанных решений;

обеспечения подготовки местных нормативов градостроительного проектирования и (или) расчетных показателей обеспечения территории в границах развития застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, инженерной инфраструктуры;

обеспечения подготовки проектов границ территорий, в отношении которых подготавливается решение о развитии застроенной территории, а также необходимых документов для проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенных территорий;

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

организации конкурсов по градостроительной и архитектурной организации соответствующих территорий в процессе подготовки решений об использовании процедур развития застроенных территорий;

проведения аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий.

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

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий с выделением для формирования земельных участков (в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры - кварталов, микрорайонов) из состава государственных или муниципальных земель, с последующим выделением земельных участков

меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующее заявление в Администрацию Городского округа Верхняя Тура.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено муниципальным правовым актом Администрации Городского округа Верхняя Тура. В приложении к заявлению указываются:

месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;

расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. Отдел архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура в течение 2 рабочих дней проверяет заявление на соответствие установленным требованиям и регистрирует его при отсутствии замечаний. В ином случае заявка не регистрируется и возвращается заявителю на доработку. В течение 7 рабочих дней со дня регистрации заявки отдел архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура подготавливает и направляет заявителю заключение о возможности реализации заявления в части соответствия инвестиционных намерений заявителя генеральному плану, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих решений:

1) отклонить заявление - по причине его несоответствия генеральному плану, настоящим Правилам либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

2) поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и Администрацией Городского округа Верхняя Тура, об обеспечении заявителем градостроительной подготовки территории для проведения в соответствии с земельным законодательством торгов по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях строительства (аукциона - в случае жилищного строительства, торгов в форме аукциона или конкурса - в случае иного строительства).

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

Статья 20. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе Администрации Городского округа Верхняя Тура

1. Администрация Городского округа Верхняя Тура участвует в градостроительной подготовке территорий с выделением для формирования земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или

муниципальной собственности на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

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

в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей подразделения Администрации Городского округа Верхняя Тура, уполномоченного в области градостроительной деятельности - отдела архитектуры и градостроительства.

2. Отдел архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана, настоящих Правил, вправе:

1) самостоятельно подготавливать соответствующие документы:

проекты планировки территории в части определения красных линий, обозначающих границы вновь образуемых элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) и одновременно - границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение торгов по их предоставлению для комплексного освоения в целях строительства;

комплект документов и материалов, предусмотренных земельным законодательством для проведения указанных торгов;

2) обеспечивать подготовку комплекта документов и материалов путем размещения муниципального заказа на проведение работ по градостроительной подготовке территорий в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

1. Выделение земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки многоквартирных домов, иных объектов капитального строительства, осуществляется в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки

из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации".

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

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

Администрации Городского округа Верхняя Тура, обеспечивающей посредством градостроительной подготовки территорий выделение свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства;

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

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

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

в составе проекта межевания территории;

в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации;

собственником (собственниками) помещений в многоквартирном доме самостоятельно - если иное не определено законодательством;

физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником (собственниками) помещений в многоквартирном доме;

Отделом архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура.

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

границ фактически сложившегося землепользования на не разделенной на земельные участки застроенной территории;

минимальных размеров земельных участков, определяемых в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

необходимости обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемой путем фиксации зон действия публичных сервитутов в проектах межевания территории и градостроительного плана земельного участка;

соблюдения прав третьих лиц путем запрета установления на местности ограждений по границам земельных участков, а также признания неделимости земельных участков (кварталов, частей кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

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

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат проверке на соответствие установленным требованиям отделом архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура.

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

техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;

минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

требованиям о соблюдении прав третьих лиц.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков, подготовленных вне состава проекта межевания территории, с правообладателями смежно расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей вопрос о согласовании решается посредством публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном главой 8 настоящих Правил. Публичные слушания могут быть проведены без соблюдения процедуры согласования проектов градостроительных планов земельных участков с

правообладателями смежно расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;

заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на публичные слушания и последующее утверждение Главой Городского округа Верхняя Тура.

5. В целях установления границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, уполномоченные собственниками помещений в таком доме лица могут направить соответствующее заявление в Администрацию Городского округа Верхняя Тура.

Отдел архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура регистрирует заявку в день ее поступления и в течение 7 рабочих дней со дня поступления заявления направляет заявителю предложение о том, чтобы в порядке, определенном пунктом 4 настоящей статьи, самостоятельно обеспечить подготовку проекта межевания территории и проекта градостроительного плана земельного участка, на котором расположен соответствующий многоквартирный дом, в том числе путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, имеющими в соответствии с законодательством право выполнять указанные работы.

6. Глава Городского округа Верхняя Тура вправе по представлению отдела архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура утвердить градостроительный план земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в границах, превышающих площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, в случае невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

7. Администрация Городского округа Верхняя Тура может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Указанная инициатива реализуется на основе:

программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной Главой Городского округа Верхняя Тура;

решения Главы Городского округа Верхняя Тура, принятого на основании обращения отдела архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура, отдела по управлению муниципальным имуществом Администрации Городского округа Верхняя Тура.

Отдел по управлению муниципальным имуществом Администрации Городского округа Верхняя Тура обеспечивает реализацию инициатив

Администрации Городского округа Верхняя Тура в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем:

самостоятельных действий по подготовке проектов межевания территории, если иное не установлено законодательством;

заключения договоров (муниципальных контрактов) по подготовке проектов межевания территории путем размещения муниципального заказа на проведение данных работ в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

1. Градостроительную подготовку земель общего пользования с целью установления границ земельных участков, предназначенных для предоставления на праве аренды физическим и юридическим лицам с целью возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения, осуществляет отдел архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура.

2. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, парки, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются Главой Городского округа Верхняя Тура.

В соответствии с земельным законодательством земли общего пользования не подлежат приватизации.

Отнесение территорий общего пользования к территориям общего пользования городского округа осуществляется в соответствии с муниципальным правовым актом, утверждаемым Главой Городского округа Верхняя Тура.

3. Проекты градостроительных планов земельных участков на территориях общего пользования подготавливаются отделом архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура и утверждаются в составе проектов межевания территории Главой Городского округа Верхняя Тура.

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

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

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных

участках планируется строительство, реконструкция объектов капитального строительства и когда эксплуатация указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

на стадии градостроительной подготовки территории с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления физическим и юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается отделом архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура, в том числе путем привлечения организаций, которые, в соответствии с законодательством, обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

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

Администрации Городского округа Верхняя Тура - в случаях подготовки по инициативе Администрации Городского округа Верхняя Тура территории с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим, юридическим лицам;

физических и юридических лиц - в случаях, когда по их инициативе осуществляется градостроительная подготовка территории с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства;

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

4. Администрация Городского округа Верхняя Тура вправе контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания и достоверности предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

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

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

2) создании новых или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для

подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства.

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

7. Технические условия в виде копий документов включаются в состав градостроительного плана земельного участка и в состав документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Указанные торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством, муниципальными правовыми актами.

8. Порядок подготовки и форма соглашения о создании, реконструкции (модернизации) внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов капитального строительства на подлежащей освоению территории или территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории, устанавливаются в соответствии с законодательством муниципальным правовым актом.

Глава 6. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Статья 24. Особенности предоставления земельных участков

1. Формирование земельных участков для предоставления в целях строительства осуществляется на основании утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории, за исключением случаев, установленных законодательством.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним - муниципальными правовыми актами.

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

4. Порядок предоставления собственникам объектов капитального строительства прав на сформированные земельные участки определяется

земельным законодательством.

5. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьями 15, 16 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными правовыми актами.

Права на такие земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

6. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьями 17-20 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными правовыми актами.

Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым органом местного самоуправления заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

7. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьей 22 настоящих Правил, из состава территорий общего пользования с целью возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными правовыми актами.

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

Статья 25. Общие положения о землях публичного использования

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

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

2) части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерного обеспечения), с отображением в документации по планировке территории границ частей указанных земельных участков посредством границ зон действия публичных сервитутов.

2. Правообладатели земельных участков, расположенных в пределах территории, указанной в подпункте 2 пункта 1 настоящей статьи, могут освобождаться полностью или частично от уплаты земельного налога, арендной платы применительно к таким земельным участкам в соответствии с законодательством и муниципальными правовыми актами.

Порядок принятия указанного правового акта определяется в соответствии с законодательством муниципальным правовым актом.

3. Границы земель публичного использования:

1) определяются и изменяются в случаях и в порядке, определенных статьей 26 настоящих Правил;

2) фиксируются в случаях и в порядке, определенных статьей 27 настоящих Правил.

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

4. Использование территорий общего пользования, а также земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется в соответствии со статьей 28 настоящих Правил.

Статья 26. Установление и изменение границ земель публичного использования

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

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

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

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

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

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

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

2) изменения красных линий и последствий такого изменения;

3) устанавливаемых, изменяемых границ зон действия публичных сервитутов;

4) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в пределах элементов планировочной структуры - кварталов, микрорайонов;

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

Статья 27. Фиксация границ земель публичного использования

1. Фиксация границ земель публичного использования - отображение в виде проектов красных линий, границ фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории, иных документов.

Фиксация границ земель публичного использования используется в качестве временного инструмента упорядочения городской территории сроком до 1 января 2010 года. По истечении указанного срока применяется порядок установления и изменения границ земель публичного использования путем подготовки документации по планировке территории в соответствии со статьей 26 настоящих Правил.

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

- 1) красные линии,
- 2) границы зон действия публичных сервитутов - в случае их установления.

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

4. Отдел архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура направляет извещение определенным в пункте 3 настоящей статьи правообладателям, в котором указываются:

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

Продолжительность согласования составляет не менее одного и не более 2 месяцев со дня направления извещений.

5. Глава Городского округа Верхняя Тура в течение 10 дней после завершения приема письменных заключений от заинтересованных лиц утверждает, направляет на доработку либо отклоняет проект красных линий.

Статья 28. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты

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

2. На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования "Городской округ Верхняя Тура", помимо территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий, могут отображаться:

1) территории, земельные участки, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, в том числе основные территории общего пользования - городские леса, парки, скверы, бульвары;

2) земли (территории), применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты - земли особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), иные земли.

Глава 8. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности

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

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

1) проекта муниципального правового акта о внесении изменений в генеральный план, за исключением изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения;

2) проекта муниципального правового акта о внесении изменений в настоящие Правила;

3) проекта документации по планировке территории, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории:

проектов планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;

проектов планировки территории, не содержащих в своем составе проектов межевания территории;

проектов межевания территории вне состава проектов планировки территории;

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

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

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

2. Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления

в Российской Федерации", Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования "Городской округ Верхняя Тура", настоящими Правилами, а в отношении обсуждения внесения изменений в генеральный план - отдельным муниципальным правовым актом.

3. Уполномоченный орган Администрации Городского округа Верхняя Тура перед представлением на публичные слушания проектов документов, заявлений в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

4. Не допускается принимать положительные решения по поводу проектов документов, заявлений, представляемых на публичные слушания, при отсутствии положительного заключения органа Администрации Городского округа Верхняя Тура, уполномоченного на проведение проверки таких проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

5. Уполномоченным органом Администрации Городского округа Верхняя Тура, осуществляющим проверку проектов документов, подлежащих обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с настоящими Правилами, является отдел архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура.

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

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

2) отдел архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура - в случаях, определенных подпунктом 3 пункта 1 настоящей статьи.

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

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

2) подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления муниципального образования "Городской округ Верхняя Тура" в области градостроительной деятельности.

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

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

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

10. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

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

Статья 30. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности

1. Решение о назначении публичных слушаний принимает Глава Городского округа Верхняя Тура.

2. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать информацию:

о вопросе публичных слушаний;

о сроке проведения публичных слушаний;

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

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

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

Решение Главы Городского округа Верхняя Тура о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня опубликования.

3. Комиссия принимает одно из двух решений:

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

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

4. Публичные слушания проводятся в рабочие дни.

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

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

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

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

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

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

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

9. С учетом положений протокола орган, проводивший публичные слушания, подготавливает заключение об их результатах.

10. Заключение о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Одновременно с подготовкой проекта заключения о результатах публичных слушаний по обсуждению заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия осуществляет подготовку проекта рекомендаций Главе Городского округа Верхняя Тура.

11. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в постановлении Главы Городского округа Верхняя Тура о назначении публичных слушаний и должна составлять:

1) не менее 2 и не более 4 месяцев со дня опубликования проекта изменений в настоящие Правила до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний в средствах массовой информации. - в случае обсуждения проекта изменений в настоящие Правила;

2) не менее одного и не более 3 месяцев со дня опубликования решения о назначении публичных слушаний в средствах массовой информации до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний в средствах

массовой информации - в случаях обсуждения проекта документации по планировке территории, проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенных территорий;

3) не более одного месяца со дня оповещения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний в средствах массовой информации - в случаях обсуждения заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

Статья 31. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила

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

2. Отдел архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура обеспечивает:

1) подготовку проекта изменений в настоящие Правила, осуществляемую по инициативе Администрации Городского округа Верхняя Тура, а также подготовку материалов, представляемых на публичные слушания;

2) проверку проекта изменений в настоящие Правила на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации), генеральному плану, схемам территориального планирования Свердловской области, схемам территориального планирования Российской Федерации перед представлением такого проекта на публичные слушания;

3) подготовку заключения на проект о внесении изменений в настоящие Правила, направляемого до проведения публичных слушаний в Комиссию.

3. Комиссия:

1) до принятия решения Главы Городского округа Верхняя Тура о назначении публичных слушаний обеспечивает обсуждение и согласование промежуточных результатов подготовки проекта о внесении изменений;

2) обеспечивает подготовку сводного заключения, основанного на заключении отдела архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура на проект предложений, направляемого Главе Городского округа Верхняя Тура для принятия решения о назначении публичных слушаний.

4. Участниками публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители муниципального образования "Городской

округ Верхняя Тура", правообладатели объектов недвижимости, расположенных на территории муниципального образования "Городской округ Верхняя Тура", иные заинтересованные лица.

В случае подготовки изменений в Правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

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

- 1) опубликованный проект о внесении изменений в настоящие Правила;
- 2) комплект материалов к проекту о внесении изменений в настоящие Правила, необходимые обоснования к нему;
- 3) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта изменений к обсуждению и утверждению.

6. К положительному заключению Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений к обсуждению и утверждению, прилагается положительное заключение отдела архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура.

7. Положительное заключение отдела архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура составляется в соответствии с предметом публичных слушаний, установленным пунктом 8 настоящей статьи, и должно включать:

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

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

муниципального образования "Городской округ Верхняя Тура";

земель и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты;

земель, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются, и земельных участков в составе таких земель;

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

подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации) в части режима ограничений использования недвижимости и его распространения в пределах, обозначенных границами зон с особыми условиями использования территорий (санитарно-защитных зон; водоохранных зон; зон

микросейсмораионирования; иных зон, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации);

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

подтверждение того, что в проекте о внесении изменений в настоящие Правила учтены положения о территориальном планировании генерального плана в части целей и задач территориального планирования, перечня мероприятий по территориальному планированию и указаний на последовательность их выполнения;

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

подтверждение соответствия процедурной части проекта о внесении изменений в настоящие Правила требованиям федерального законодательства, законодательства Свердловской области, муниципальным правовым актам.

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

9. После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование в средствах массовой информации .

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

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

2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе Городского округа Верхняя Тура.

Указанный комплект материалов содержит:

1) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к направлению указанного проекта в Думу Городского округа Верхняя Тура с приложением:

протокола (протоколов) публичных слушаний;

положительного заключения отдела архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура, указанного в пункте 7 настоящей статьи;

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

10. Глава Городского округа Верхняя Тура с учетом предоставленных ему документов, определенных пунктом 9 настоящей статьи, принимает одно из двух

решений:

1) направить проект о внесении изменений в настоящие Правила в Думу Городского округа Верхняя Тура;

2) отклонить проект.

Глава Городского округа Верхняя Тура направляет в Думу Городского округа Верхняя Тура:

1) письмо с уведомлением о готовности к принятию проекта о внесении изменений в настоящие Правила и о соответствии такого проекта установленным требованиям, включая соблюдение технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

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

протокола (протоколов) публичных слушаний;

заключения о результатах публичных слушаний;

положительного заключения отдела архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура о соответствии проекта предложений установленным требованиям;

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

Дума Городского округа Верхняя Тура по результатам рассмотрения документов, представленных Главой Городского округа, может принять одно из следующих решений:

1) утвердить изменения в настоящие Правила;

2) направить проект о внесении изменений в настоящие Правила Главе Городского округа Верхняя Тура на доработку.

11. Утвержденные изменения в настоящие Правила:

1) подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещению в средствах массовой информации;

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

в течение 7 дней со дня утверждения - направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования "Городской округ Верхняя Тура";

в течение 14 дней со дня получения копии документа - размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования "Городской округ Верхняя Тура".

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

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на

публичных слушаниях по проекту документации по планировке территории, могут быть Администрация Городского округа Верхняя Тура, заинтересованные физические и юридические лица, подготовившие проект документации по планировке территории либо проект о внесении изменений в утвержденную в установленном порядке документацию по планировке территории (далее - подготовка проекта документации по планировке территории).

2. Отдел архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура обеспечивает:

1) подготовку материалов, представляемых на публичные слушания;

2) проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации) перед представлением такой документации на публичные слушания.

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

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

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

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

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

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

2) положительное заключение отдела архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура, в котором отмечается факт готовности проекта документации по планировке территории к обсуждению и утверждению.

5. Заключение отдела архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура должно быть составлено в соответствии с предметом публичных слушаний.

6. Применительно к проекту планировки территории, содержащему в своем составе проект межевания территории, заключение отдела архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура должно включать:

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

подтверждение соответствия проекта настоящим Правилам, документам территориального планирования и документации по планировке территории, ранее утвержденным органами государственной власти и органами местного

самоуправления - в случаях, когда действие таких документов распространяется на соответствующую территорию:

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

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

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

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

подтверждение соответствия проекта:

границам зон с особыми условиями использования территорий;

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

минимальным противопожарным отступам построек друг от друга;

иным требованиям безопасности;

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

красных линий;

границ земельных участков;

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

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

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

подтверждение соответствия предлагаемых проектом решений правовому режиму объектов капитального строительства:

признанных аварийными и подлежащими сносу;

включенных в адресную программу переселения граждан из ветхого жилищного фонда, утвержденную Думой Городского округа Верхняя Тура;

не соответствующих настоящим Правилам;

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

период застройки территории;

2) позиции, подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления Городского округа Верхняя Тура, в области планировки территории, а именно:

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

генеральному плану;

проектам планировки территории;

настоящим Правилам;

нормативам градостроительного проектирования;

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

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

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

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

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

подтверждение того, что проекты градостроительных планов земельных участков, выделенных в качестве свободных от прав третьих лиц и предлагаемых для дополнительной застройки, соответствуют установленным требованиям. Применительно к данной позиции могут представляться предложения о сроках и содержании дальнейших действий - проведение землеустроительных работ и государственного кадастрового учета, организация торгов по предоставлению свободных от прав третьих лиц земельных участков;

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

территорию;

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

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

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

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

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

2) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

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

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

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

6) красные линии, посредством которых определяются и изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не используются границы зон действия сервитутов) с учетом необходимости, целесообразности и возможности изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

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

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

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

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

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

10. После проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории отдел архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование в средствах массовой информации.

В случае, когда документация по планировке территории подготовлена по инициативе Администрации Городского округа Верхняя Тура или по инициативе заинтересованных физических и юридических лиц, отдел архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура также:

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

2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе Городского округа Верхняя Тура.

Указанный комплект документов содержит:

1) положительное заключение отдела архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура, в котором отмечается факт готовности документации по планировке территории к утверждению, протокол (протоколы) публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний;

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

11. Глава Городского округа Верхняя Тура с учетом предоставленных ему документов, определенных пунктом 10 настоящей статьи, принимает одно из двух решений:

1) об утверждении документации по планировке;

2) о направлении на доработку проекта документации по планировке территории в отдел архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура.

12. Утвержденная документация по планировке территории:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

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

в течение 7 дней со дня принятия - направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования "Городской округ Верхняя Тура";

в течение 14 дней со дня получения копии документа - размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования "Городской округ Верхняя Тура".

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

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

2. Отдел архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура обеспечивает:

- 1) подготовку материалов, представляемых на публичные слушания;
- 2) проверку проекта границ территории на соответствие установленным требованиям перед представлением проекта на публичные слушания.

3. Участниками публичных слушаний по проекту границ территории являются:

- 1) граждане, проживающие на территории, применительно к которой подготовлен проект границ территории;
- 2) правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства, собственники квартир в многоквартирных домах, расположенных на указанной территории;
- 3) лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией решения по развитию застроенной территории в случае принятия такого решения.

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

- 1) комплект материалов проекта границ территории, включая материалы по обоснованию проекта;
- 2) положительное заключение отдела архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура, в котором отмечается факт готовности проекта границ территории к обсуждению.

5. Заключение отдела архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура составляется в соответствии с предметом публичных слушаний, установленным пунктом 6 настоящей статьи, и должно удостоверить факт соответствия подготовленного проекта всем требованиям и документам, принятым в установленном порядке, а именно:

- 1) требованию о наличии:

градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами

применительно к соответствующей территории;

местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии - утвержденных Главой Городского округа Верхняя Тура расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

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

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

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

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

Заключение отдела архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура должно содержать также сведения о том, что в соответствии с законодательством:

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

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

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

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

подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

6. Предметом публичных слушаний по проекту границ территории

являются следующие вопросы:

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

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

7. После проведения публичных слушаний по проекту границ территории отдел архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование в средствах массовой информации.

В случае когда проект границ территории подготовлен по инициативе органа местного самоуправления или заинтересованных физических и юридических лиц, отдел архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура также:

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

2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе Городского округа Верхняя Тура.

Указанный комплект документов содержит:

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

2) проект границ территории с материалами к нему;

3) документацию по планировке территории.

8. Глава Городского округа Верхняя Тура с учетом предоставленных ему документов, определенных пунктом 7 настоящей статьи, принимает одно из трех решений:

1) о развитии застроенной территории;

2) о направлении на доработку проекта границ территории в отдел архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура;

3) об отклонении проекта границ территории.

9. Решение о развитии застроенной территории:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

2) в течение 7 дней со дня принятия направляется в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования "Городской округ Верхняя Тура";

в течение 14 дней со дня получения копии решения размещается в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования "Городской округ Верхняя Тура".

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

использования недвижимости

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

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

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

1) на соответствующую территорию распространяют свое действие настоящие Правила;

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

3. Отдел архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений Администрации Городского округа Верхняя Тура подготавливает заключения, состав и содержание которых определяется пунктом 13 настоящей статьи.

4. Комиссия:

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

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

3) обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям, в состав которых в обязательном порядке включается заключение отдела архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура.

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

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

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

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального

строительства, применительно к которому запрашивается разрешение;

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

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

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

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

2) с заключением отдела архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура на представленное заявление и обосновывающими материалами к нему, составленными в соответствии с требованиями пункта 13 настоящей статьи.

7. В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована целесообразность намерений и доказано, что при выполнении определенных условий, которые должны быть изложены в заявлении, не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

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

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

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

1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план;

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

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

Обосновывающие материалы включают:

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

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

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

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

13. Заключение отдела архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура на представленное заявление и материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях и должно включать:

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

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

подтверждение соответствия требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации), отраженных в заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости и прилагаемых к заявлению материалов;

подтверждение выполнения процедурных требований;

2) положения о том, что реализация намерений заявителя:

не окажет негативного воздействия на окружающую среду;

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

окажет негативное воздействие на окружающую среду.

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

15. После проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на условно разрешенные виды использования недвижимости Комиссия направляет Главе Городского округа Верхняя Тура следующие документы и материалы:

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

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

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

- 1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;
- 2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

в течение 7 дней со дня принятия - направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования "Городской округ Верхняя Тура";

в течение 14 дней со дня получения копии документа - размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования "Городской округ Верхняя Тура".

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

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

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

- 1) применительно к соответствующей территории действуют настоящие Правила;
- 2) размеры земельных участков меньше установленных .

градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

3. Отдел архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура подготавливает заключения, состав и содержание которых определяется пунктом 13 настоящей статьи.

4. Комиссия:

1) принимает заявления;

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

3) обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям, в состав которых в обязательном порядке включается заключение отдела архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура.

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

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

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

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

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

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

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

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

2) с заключением отдела архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура на представленное заявление с материалами к нему, составленными в соответствии с требованиями пункта 13 настоящей статьи.

7. В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована

правомерность намерений и доказано, что:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Заключение отдела архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура на представленное заявление и материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях и должно включать:

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

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

материалах;

подтверждение соответствия требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документом в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации), отраженных в заявлении о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалов;

подтверждение выполнения процедурных требований;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. После проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия направляет Главе Городского округа Верхняя Тура документы и материалы, указанные в пункте 15 статьи 34.

16. Глава Городского округа Верхняя Тура с учетом предоставленных ему документов принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

17. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных

параметров разрешенного строительства, реконструкции:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

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

в течение 7 дней со дня принятия - направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования "Городской округ Верхняя Тура";

в течение 14 дней со дня получения копии документа - размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования "Городской округ Верхняя Тура".

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

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

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

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

2. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для муниципальных нужд являются утвержденные в соответствии с законодательством Российской Федерации и в установленном законодательством Российской Федерации порядке документы территориального планирования и документация по планировке территории.

3. В соответствии с законодательством, муниципальными нуждами муниципального образования "Городской округ Верхняя Тура", которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

1) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных

инженерных сооружений местного значения в административных границах города Верхняя Тура;

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

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

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

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд устанавливаются законодательством Российской Федерации, законодательством Свердловской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Городского округа Верхняя Тура.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке:

документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования в соответствии с законодательством Российской Федерации (зоны планируемого размещения объектов для муниципальных нужд);

проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие в соответствии с законодательством Российской Федерации границы зон резервирования.

Указанные документы подготавливаются и утверждаются в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

Статья 38. Условия установления публичных сервитутов

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

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка. Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством и муниципальными правовыми актами.

Глава 10. Строительные изменения недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) капитального ремонта объектов капитального строительства.

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

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

Статья 40. Подготовка проектной документации

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

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации

применительно к объектам индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящим жилым домам с количеством этажей не более чем три, предназначенным для проживания одной семьи).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

результаты инженерных изысканий либо задание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю

обеспечить получение указанных технических условий;

иные, определенные законодательством, документы и материалы.

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

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

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

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

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

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

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

7. Технические условия подготавливаются:

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

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

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

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на 2 года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель

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

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

Отдел архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура не позднее чем за 30 дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

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

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

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

- 1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
- 2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- 3) архитектурные решения;
- 4) конструктивные и объемно-планировочные решения;
- 5) сведения об инженерном оборудовании, сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- 6) проект организации строительства объектов капитального строительства;
- 7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа

объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

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

8.1) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

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

10) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

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

11) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

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

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

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии:

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

техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

результатами инженерных изысканий;

техническими условиями подключения проектируемого объекта к

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

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

Статья 41. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство на территории Городского округа Верхняя Тура выдается уполномоченным органом местного самоуправления Городского округа Верхняя Тура, за исключением случаев, предусмотренных частями 5 и 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

2) жилые дома с количеством этажей не более трех, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

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

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

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более двух, общая площадь которых составляет не более 1500 кв.м, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон, за исключением объектов,

которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами.

Государственная экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство, а также в случае проведения такой экспертизы в отношении проектной документации объектов капитального строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы и применяемой повторно, или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3. Результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, требованиям к содержанию разделов проектной документации, предусмотренным в соответствии с частью 13 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также о соответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов (в случае, если результаты инженерных изысканий были направлены на государственную экспертизу одновременно с проектной документацией). В случае, если результаты инженерных изысканий были направлены на государственную экспертизу до направления проектной документации на государственную экспертизу, результатом государственной экспертизы является заключение о соответствии (положительное заключение) и несоответствии (отрицательное заключение) результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

3.1. Отрицательное заключение государственной экспертизы может быть оспорено застройщиком или заказчиком в судебном порядке. Застройщик или заказчик вправе направить повторно проектную документацию и (или) результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу после внесения в них необходимых изменений.

3.2. Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, на негосударственную экспертизу.

Негосударственная экспертиза проектной документации и негосударственная экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся аккредитованными организациями на основании договора. Порядок проведения негосударственной экспертизы устанавливается Правительством Российской Федерации.

Федерации.

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

4. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в уполномоченный в соответствии с частями 4-6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

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

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

пояснительная записка;

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

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

схемы, отображающие архитектурные решения;

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

проект организации строительства;

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

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации), положительное заключение государственной экологической

экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке, определенном главой 8 настоящих Правил);

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

4.1. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них, указанные в подпунктах 1, 2 и 5 пункта 4 настоящей статьи запрашиваются уполномоченным на выдачу разрешений на строительство органом местного самоуправления Городского округа Верхняя Тура в государственных органах, органах местного самоуправления Городского округа Верхняя Тура и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Свердловской области, муниципальными правовыми актами, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

4.2. Документы, указанные в подпункте 1 пункта 4 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них отсутствуют в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченный орган местного самоуправления Городского округа Верхняя Тура. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы:

а) правоустанавливающие документы на земельный участок;

б) градостроительный план земельного участка;

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

5.1. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в подпунктах 1 и 2 пункта 5 настоящей статьи, запрашиваются уполномоченным на выдачу разрешений на строительство органом местного самоуправления Городского округа Верхняя Тура в государственных органах, органах местного самоуправления Городского округа Верхняя Тура и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Свердловской области, муниципальными правовыми актами, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

5.2. Документы, указанные в подпункте 1 пункта 5 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для выдачи разрешения на строительство, за исключением документов, указанных в пунктах 4 и 5 настоящей статьи.

7. Отдел архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура, иной уполномоченный в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство орган в течение 10 дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

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

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

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

7.1. Орган местного самоуправления отказывают в выдаче разрешения на строительство в следующих случаях:

1) при отсутствии документов, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 41 настоящих Правил;

2) при несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка;

3) при несоответствии представленных документов требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

7.1. Орган местного самоуправления отказывает в выдаче разрешения на строительство в следующих случаях:

1) при отсутствии документов, предусмотренных пунктами 4 и 5 настоящей статьи;

2) при несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки и проекта межевания территории;

3) при несоответствии представленных документов требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров

разрешенного строительства, реконструкции (в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

8. Орган местного самоуправления по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

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

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

10. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

11. Застройщик в течение 10 дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в отдел архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура или иной орган, выдавший разрешение на строительство, документы и материалы в составе и объеме, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

12. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такое разрешение выдается в соответствии с частью 12 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на 10 лет.

13. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется, за исключением случаев, предусмотренных частью 21.1. статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

13.1. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен уполномоченным *органом местного самоуправления Городского округа Верхняя Тура, выдавшим разрешение на строительство*, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

13.2. Действие разрешения на строительство прекращается на основании

решения уполномоченного на выдачу разрешений на строительство органа местного самоуправления в случае:

1) принудительного прекращения права собственности и иных прав на земельные участки, в том числе изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

2) отказа от права собственности и иных прав на земельные участки;

3) расторжения договора аренды и иных договоров, на основании которых у граждан и юридических лиц возникли права на земельные участки;

4) прекращения права пользования недрами, если разрешение на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с использованием недрами.

13.3 Физическое или юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок, вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на таком земельном участке в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему правообладателю земельного участка.

13.4. В случае образования земельного участка путем объединения земельных участков, в отношении которых или одного из которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации выдано разрешение на строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованный земельный участок, вправе осуществлять строительство на таком земельном участке на условиях, указанных в разрешении на строительство.

13.5. В случае образования земельных участков путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, в отношении которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации выдано разрешение на строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованные земельные участки, вправе осуществлять строительство на таких земельных участках на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство, с соблюдением требований к размещению объектов капитального строительства, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и земельным законодательством. В этом случае требуется получение градостроительного плана образованного земельного участка, на котором планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства. Ранее выданный градостроительный план земельного участка, из которого образованы земельные участки путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, утрачивает силу со дня выдачи градостроительного плана на один из образованных земельных участков.

13.6. В случае, если земельные участки были образованы в границах зоны размещения линейного объекта, предусмотренной проектом планировки территории, и если для получения разрешения на строительство линейного объекта была предоставлена проектная документация, разработанная на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории, сохраняется действие ранее выданного разрешения на строительство такого

объекта и внесение изменений в такое разрешение не требуется.

13.7. В случае переоформления лицензии на пользование недрами новый пользователь недр вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимым для ведения работ, связанных с использованием недрами, в соответствии с ранее выданным разрешением на строительство.

13.8. Лица, указанные в пунктах 13.3.-13.5. и 13.7. настоящей статьи, обязаны уведомить в письменной форме о переходе к ним прав на земельные участки, права пользования недрами, об образовании земельного участка уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, с указанием реквизитов:

- 1) правоустанавливающих документов на такие земельные участки в случае, указанном в пункте 13.3. настоящей статьи;
- 2) решения об образовании земельных участков в случаях, предусмотренных пунктами 13.4. и 13.5. настоящей статьи, если в соответствии с земельным законодательством решение об образовании земельного участка принимает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления;
- 3) градостроительного плана земельного участка, на котором планируется осуществить строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в случае, предусмотренном пунктом 13.5. настоящей статьи;
- 4) решения о предоставлении права пользования недрами и решения о переоформлении лицензии на право пользования недрами в случае, предусмотренном пунктом 13.7. настоящей статьи.

13.9. Лица, указанные в пунктах 13.3-13.5. и 13.7. настоящей статьи, вправе одновременно с уведомлением о переходе к ним прав на земельные участки, права пользования недрами, об образовании земельного участка представить в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, копии документов, предусмотренных подпунктами 1-4 пункта 13.8. настоящей статьи.

13.10. В случае, если документы, предусмотренные подпунктами 1-4 пункта

13.8. настоящей статьи, не представлены заявителем, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления обязан запросить такие документы или сведения, содержащиеся в них, в соответствующих органах государственной власти или органах местного самоуправления.

13.11. В случае, если в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не содержатся сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, копию таких документов в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления обязано представить лицо, указанное в пункте 13.3. настоящей статьи.

13.12. В срок не более чем 10 рабочих дней со дня получения уведомления, указанного в пункте 13.8. настоящей статьи, уполномоченный орган местного самоуправления принимает решение о внесении изменений в разрешение на строительство.

13.13. основанием для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство является:

- 1) отсутствие в уведомлении о переходе прав на земельный участок, права пользования недрами, об образовании земельного участка реквизитов документов, предусмотренных соответственно подпунктами 1-4 пункта 13.8. настоящей статьи, или отсутствие правоустанавливающего документа на земельный участок в случае, указанном в пункте 13.11. настоящей статьи;
- 2) недостоверность сведений, указанных в уведомлении о переходе прав на земельный участок, права пользования недрами, об образовании земельного участка;
- 3) несоответствие планируемого размещения объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка в случае, предусмотренном пунктом 13.5. настоящей статьи.

14. Разрешения на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

15. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и др.);
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их

надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

6) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Статья 42. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства

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

1.1. Виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства и допуски к таким видам работ. Иные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

1.2. В случае, если работы по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства включены в указанный в части 4 статьи 55.8 Градостроительного кодекса Российской Федерации перечень, лицо, осуществляющее строительство такого объекта капитального строительства, должно иметь выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к таким работам по организации строительства.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Использование в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта смежно расположенных земельных участков, находящихся в собственности, пользовании или владении иных лиц, возможно на основании договора, а также частного сервитута, если муниципальными правовыми актами не установлен публичный сервитут с описанием содержания такого сервитута.

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

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

2) реконструкции объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе.

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

1) соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

2) наличия разрешения на строительство;

3) выполнение требований частей 2 и 3 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи

подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации, а также государственного экологического контроля в отношении объектов, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, которых осуществляется на землях особо охраняемых природных территорий, на искусственных земельных участках на водных объектах.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

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

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

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

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта, контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических

регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

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

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

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

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

Статья 43. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Приемка объекта осуществляется в соответствии с законодательством.

2. Для ввода объекта, не указанного в частях 5 и 6 статьи 51 Градостроительного кодекса российской Федерации, в эксплуатацию застройщик обращается в уполномоченный орган местного самоуправления с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);

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

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

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

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

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета

используемых энергетических ресурсов, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.1. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в подпунктах 1 и 2 пункта 3 настоящей статьи, запрашиваются уполномоченным на выдачу разрешений на строительство органом местного самоуправления Городского округа Верхняя Тура в государственных органах, органах местного самоуправления Городского округа Верхняя Тура и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Свердловской области, муниципальными правовыми актами, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

3.2. Документы, указанные в подпункте 1 пункта 3 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. Орган местного самоуправления, иной орган, выдавший разрешение на строительство, в течение 10 дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 3 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В случае если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

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

отсутствие документов, указанных в пункте 3 настоящей статьи;
несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка *или в случае строительства, реконструкции линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;*

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

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

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

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на

строительство, сведений о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктом 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

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

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

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

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

Глава 11. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности в муниципальном образовании «Городской округ Верхняя Тура»

Статья 44. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

1. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования "Городской округ Верхняя Тура" - организованный в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности, систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, их застройке, земельных участках, объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

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

2. Органом, уполномоченным на ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в муниципальном образовании "Городской округ Верхняя Тура", является отдел архитектуры и градостроительства Администрации Городского округа Верхняя Тура.

Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы осуществляется

в соответствии с порядком, установленным Правительством Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

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

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

1. Сведения:

о схемах территориального планирования Свердловской области в части, касающейся территории муниципального образования "Городской округ Верхняя Тура";

о генеральном плане;

о настоящих Правилах, внесении в них изменений;

о документации по планировке территории;

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

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

о геодезических и картографических материалах;

о создании искусственного земельного участка.

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

градостроительный план земельного участка;

результаты инженерных изысканий;

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

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

заключение государственной экспертизы проектной документации;

разрешение на строительство;

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

решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

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

акт приемки объекта капитального строительства;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

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

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

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

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

Статья 46. Контроль за использованием объектов недвижимости

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

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

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

Статья 47. Ответственность за нарушение Правил

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

Раздел 2

Карта градостроительного зонирования.

Глава 13. Карта градостроительного зонирования территории Городского округа Верхняя Тура

Статья 48. Карта градостроительного зонирования территории Городского

округа Верхняя Тура

1. На карте градостроительного зонирования территории Городского округа Верхняя Тура:

- 1) выделены территориальные зоны в соответствии с п. 2.2;
- 2) обозначены границы зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с п. 3.3 – водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы, перспективные участки месторождения подземных вод, зоны санитарной охраны II, III поясов подземных источников питьевого водоснабжения, санитарно-защитные полосы водоводов, санитарные разрывы ВЛ, санитарно-защитные зоны, зоны возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотины, санитарные полосы отчуждения магистрального газопровода, границы месторождений полезных ископаемых, придорожные полосы, линии ограничения застройки от автомобильных дорог I-III категории, особо охраняемые природные территории.

На карте отображены санитарно-защитные зоны предприятий:

- определенные в соответствии с размерами, установленными Санитарными правилами и нормативами – 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

2.2. Перечень зон, выделенных на «Карте градостроительного зонирования»

Таблица 1

<i>Перечень зон выделенных на «Схеме территориального зонирования»</i>	
Ж	<i>Жилая зона</i>
Ж - 1	Зона жилых домов усадебного типа
Ж - 2	Зона малоэтажных многоквартирных жилых домов
Ж - 3	Зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов
ОД	Общественно-деловая зона
К ОД	Общественно-деловая зона (комплексная)
С-1 ОД	Зона торговых комплексов
С-2 ОД	Зона лечебно-оздоровительных комплексов
С-3 ОД	Зона культурно-развлекательных комплексов
С-4 ОД	Зона культовых религиозных комплексов
С-5 ОД	Зона спортивных комплексов
ОД	Зона учебных комплексов

С-6	
ОД С-9 (Б)	Зона муниципальных административных комплексов
П	<i>Производственная зона</i>
П-2	Производственная зона II-го класса
П-3	Производственная зона III-го класса
П-4	Производственная зона IV-го класса
*П-6	Производственная зона с СЗЗ менее 50м
П (3)	<i>Производственная (защитная) зона</i>
П (3)-2	Производственная (защитная) зона предприятий II класса
П (3)-3	Производственная (защитная) зона предприятий III класса
П (3)-4	Производственная (защитная) зона предприятий IV класса
*П (3)-6	Производственная (защитная) зона предприятий с СЗЗ менее 50м
И	<i>Зона объектов инженерной инфраструктуры</i>
И-1	Зона водообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры
И-2	Зона водоотводящих объектов инженерной инфраструктуры
И- 2(1)	Зона водоотводящих линейных объектов инженерной инфраструктуры
И- 1(1)	Зона водообеспечивающих магистральных объектов инженерной инфраструктуры
И-3	Зона электрообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры
И- 3(1)	Зона электрообеспечивающих линейных объектов инженерной инфраструктуры
И-4	Зона газообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры
И- 4(1)	Зона газообеспечивающих линейных объектов инженерной инфраструктуры
И-5	Зона теплообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры
*И- 7(1)	Зона линейных объектов связи
*И(3))	<i>Зона (защитная) объектов инженерной инфраструктуры</i>
Т.1	Зона внешней транспортной инфраструктуры
Т.1- 2	Зона объектов железнодорожного транспорта
Т.1- 4	Зона линейных объектов автомобильного транспорта
Т.2	<i>Зона объектов автомобильного транспорта</i>
Т.2- 2	Зона объектов автомобильного транспорта с СЗЗ 100 м
Т.2- 3	Зона объектов автомобильного транспорта с СЗЗ 50 м
*Т.2 -4	Зона объектов автомобильного транспорта с СЗЗ менее 50 м
*Т(3))	Зона (защитная) объектов транспортной инфраструктуры
КС	Коммунально-складская зона
КС- 4	Коммунально-складская зона IV класса
КС- 5	Коммунально-складская зона V класса

*КС -6	Коммунально-складская зона без СЗЗ
КС(3)	Зона коммунально-складская (защитная)
КС(3)-4	Коммунально-складская (защитная) зона IV класса
СХ	Сельскохозяйственная зона.
СХ-3	Сельскохозяйственная зона III класса
СХ-4	Сельскохозяйственная зона IV класса
СХ-5	Сельскохозяйственная зона V класса
СХ-6	Зона сельскохозяйственных угодий
СХ-7	Зона ведения коллективного садоводства
СХ(3)	<i>Сельскохозяйственная (защитная) зона</i>
СХ(3)-3	Сельскохозяйственная (защитная) зона III класса
СХ(3)-4	Сельскохозяйственная (защитная) зона IV класса
Р	<i>Зона рекреационного назначения</i>
Р-1.1	Зона городских лесов
*Р-1.2	Зона лугов
Р-2.1	Зона городских скверов, садов
*Р-2.2	Зона городских парков
Р-3	Зона водных объектов.
Р-4	Зона курортов, баз отдыха, лагерей отдыха
С	<i>Зона специального назначения</i>
С-(В)	Зона специального назначения (ведомственная)
С(О)	Зона специального назначения (особо охраняемая)
С(О)-3	Зона специального назначения III класса (особо охраняемая)
С(О)-5	Зона специального назначения V класса (особо охраняемая)
С(3)-3(О)	Зона (защитная) специального назначения III класса (особо охраняемая)
С(3)-5(О)	Зона (защитная) специального назначения V класса (особо охраняемая)
С(О-1)	Зона специального назначения (особо охраняемые объекты федерального значения)
С(О-3)	Зона специального назначения (особо охраняемые объекты местного значения)
С(У)	<i>Зона специального назначения (утилизационная)</i>
С(У)-2	Зона специального назначения II класса (утилизационная)
С(У)-4	Зона специального назначения IV класса (утилизационная)

С(З) -2(У)	<i>Зона специального назначения (защитная) II класса (утилизационная)</i>
С(З) -4(У)	<i>Зона специального назначения (защитная) IV класса (утилизационная)</i>
ЗОП	<i>Зона общего пользования</i>
*ЗЛ Ф	<i>Земли лесного фонда</i>
*ЗЛ Ф-З	<i>Земли лесного фонда – защитные леса</i>
*ЗЛ Ф-Э	<i>Земли лесного фонда – эксплуатационные леса</i>
*ЗС ХН	<i>Земли сельскохозяйственного назначения</i>
*ЗС ХН	<i>Сельскохозяйственные угодья</i>

* дополнения к тексту «Методические рекомендации по формированию, обозначению и определению границ территориальных зон при градостроительном зонировании территорий поселений и городских округов Свердловской области»

Глава 14. Градостроительные регламенты

Статья 49. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица условных обозначений, наименований территориальных зон, видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах границ территориальных зон

Таблица 2

Обозначение зон	Наименование зон	Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства для отнесения их к одной территориальной зоне, определения функциональных подзон, параметров их планируемого развития и видов разрешенного использования		
		Основной вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования	Условно разрешенный вид использования
1	2	3	4	5
Ж	Жилая зона	Застройка территории жилыми зданиями, встроенно-пристроенными и отдельно стоящими объектами обслуживания, общественного питания и торговли, в том числе:		
Ж - 1	Зона жилых домов усадебного типа	1) индивидуальные жилые дома с приусадебными участками; 2) индивидуальные жилые дома с земельными участками для ведения личного подсобного хозяйства; 3) блокированные индивидуальные жилые дома с приквартирными земельными участками	1) хозяйственные постройки (гараж, баня, теплицы, сарай, надворный туалет, навесы и тому подобное); 2) стоянки автомобилей не более чем на 2 машины на каждом участке; 3) детские площадки; 4) огород, сад *5) отдельно стоящие объекты обслуживания (школы, детские сады и иные объекты дошкольного образования)	1) встроенно-пристроенные объекты обслуживания, общественного питания и торговли площадью менее 100 кв. м; 2) спортивные площадки; 3) площадки для сбора мусора; 4) наземные стоянки автомобилей (гостевые стоянки) *5) отдельно стоящие объекты обслуживания, общественного питания и торговли площадью менее 200 кв.м.; *6) объекты инженерной инфраструктуры внутриквартального микрорайонного значения 7) сооружения для хранения легкового автотранспорта

1	2	3	4	5
Ж - 2	Зона малоэтажных многоквартирных жилых домов	многоквартирные (более одной квартиры) 1-3-х этажные жилые дома секционного либо блокированного типа без приусадебных и приквартирных	1) встроенно-пристроенные объекты обслуживания, общественного питания и торговли; 2) отдельно стоящие объекты обслуживания (школы, детские сады и	1) отдельно стоящие объекты обслуживания, общественного питания и торговли площадью менее 200 кв.м.; 2) блоки хозяйственных

1	2	3	4	5
		земельных участков	иные объекты дошкольного образования); 3) детские площадки; 4) площадки хозяйственного назначения; 5) спортивные площадки; 6) наземные стоянки автомобилей	построек (гаражи, сараи, надворные туалеты) *3) объекты инженерной; инфраструктуры внутриквартального и микрорайонного значения 4) сооружения для хранения легкового автотранспорта
Ж - 3	Зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов	многоквартирные жилые дома секционного типа (до 5 этажей включительно) либо жилые дома секционного типа смешанной этажности (при наличии жилых домов с этажностью до 5 этажей включительно)	1) встроено-пристроенные объекты обслуживания, общественного питания и торговли; 2) отдельно стоящие объекты обслуживания (школы, детские сады и иные объекты дошкольного образования, поликлиники, аптеки, филиалы банков, отделения связи); 3) интернаты для престарелых; 4) дома ребенка; 5) гостиницы до 100 мест; 6) детские площадки; 7) гаражи и паркинги подземные и наземные; 8) площадки хозяйственного назначения; 9) наземные стоянки автомобилей; 10) спортивные площадки	1) отдельно стоящие объекты обслуживания, общественного питания и торговли менее 500 кв.м; 2) физкультурно-спортивные центры; 3) общественные бани и сауны; 4) дома быта; *5) объекты инженерной инфраструктуры внутриквартального и микрорайонного значения
ОД	Общественно-деловая зона	Застройка территории многофункциональными комплексными объектами (ОДК) и специализированными (ОДС) объектами общественно-делового назначения, в том числе:		
ОДК	Общественно-деловая зона (комплексная)	многофункциональные комплексы либо относительно компактно сосредоточенные объекты разного функционального назначения	1) парки, скверы; 2) наземные стоянки автомобилей; 3) паркинги подземные и наземные	* объекты инженерной инфраструктуры внутриквартального и микрорайонного значения

1	2	3	4	5
ОДС-1	Зона торговых комплексов	торговые комплексы	1) парки, скверы; 2) развлекательные учреждения; 3) банковские учреждения; 4) предприятия общественного питания; 5) гостиницы; 6) стоянки открытые наземные; 7) паркинги подземные и наземные	* объекты инженерной инфраструктуры внутриквартального и микрорайонного значения
ОДС-2	Зона лечебно-оздоровительных комплексов	1) больницы; 2) поликлиники; 3) станции скорой помощи; 4) аптеки базовые	1) парки, скверы; 2) гостиницы; 4) жилые дома для персонала; 5) общежития для персонала; 6) предприятия общественного питания; 7) стоянки открытые наземные; 8) подземные и наземные паркинги	* объекты инженерной инфраструктуры внутриквартального и микрорайонного значения
ОДС-3	Зона культурно-развлекательных комплексов	1) театры; 2) концертные залы; 3) кинотеатры; 4) музеи; 5) библиотеки; 6) дома культуры; 7) дома творчества	1) парки, скверы; 2) гостиницы; 3) предприятия общественного питания; 4) стоянки открытые наземные; 5) паркинги подземные и наземные	* объекты инженерной инфраструктуры внутриквартального и микрорайонного значения
ОДС-4	Зона культовых религиозных комплексов	1) храмовые комплексы; 2) монастыри; 3) культовые здания всех вероисповеданий	1) парки, скверы; 2) гостиницы; 3) воскресные школы; 4) дома для священников; 5) стоянки открытые наземные	паркинги подземные и наземные
ОДС-5	Зона спортивных комплексов	1) стадионы; 2) дворцы спорта; 3) спортзалы; 4) бассейны и водные стадионы; 5) открытые спортивные сооружения; 6) стадионы зимних видов спорта; 7) горнолыжные	1) парки, скверы; 2) гостиницы; 3) предприятия общественного питания; 4) стоянки открытые наземные; 5) паркинги подземные и наземные	* объекты инженерной инфраструктуры внутриквартального и микрорайонного значения

1	2	3	4	5
		комплексы; 8) гребные каналы; 9) яхт - клубы; 10) аэродромы легкой авиации		
ОДС-6	Зона учебных комплексов	1) университеты, институты; 2) исследовательские институты; 3) библиотеки; 4) общежития студентов *5) среднеспециальные учебные заведения	1) парки, скверы; 2) спортивные комплексы; 3) предприятия общественного питания; 4) гостиницы; 5) кинотеатры, дискотеки; 6) объекты торговли; 7) офисные здания; 8) стоянки открытые наземные; 9) паркинги подземные и наземные	* объекты инженерной инфраструктуры внутриквартального и микрорайонного значения
ОДС-9 (Б)	Зона муниципальных административных комплексов	административные здания муниципальных органов власти	1) предприятия общественного питания 2) стоянки открытые наземные; 3) паркинги подземные наземные	*объекты инженерной инфраструктуры внутриквартального и микрорайонного значения
П	Производственная зона	Застройка территории производственными предприятиями с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, и организация санитарно-защитных зон (далее - СЗЗ) от этих предприятий. Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификации промышленных предприятий, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03, в том числе:		
П-2	Производственная зона II-го класса	предприятия производства с СЗЗ 500 м	1) административные, офисные здания; 2) ведомственные научно - исследовательские институты и их производственные лаборатории; 3) предприятия общественного питания; 4) склады; 5) объекты инженерного обеспечения предприятий; 6) пожарные депо; 7) стоянки открытые наземные; 8) паркинги подземные и наземные	
П-3	Производственная зона III-го класса	предприятия производства с СЗЗ 300 м		
П-4	Производственная зона IV-го класса	предприятия производства с СЗЗ 100 м		
*П-6	Производственная зона с СЗЗ менее 50 м	предприятия производства с СЗЗ менее 50 м		

1	2	3	4	5
П (3)	Производственная (защитная) зона	Организация ССЗ от производственных предприятий с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, в том числе:		
П (3)-2	Производственная (защитная) зона предприятий II класса	древесно-кустарниковые насаждения	1) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, 2) помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), 3) здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, 4) поликлиники, 5) спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, 6) бани, прачечные, 7) объекты торговли и общественного питания, 8) мотели, гостиницы, 9) гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, 10) пожарные депо, 11) местные и транзитные коммуникации, 12) ЛЭП, электроподстанции, 13) нефте- и газопроводы, 14) артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, 15) канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, 16) автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.	*предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство
П (3)-3	Производственная (защитная) зона предприятий III класса			
П (3)-4	Производственная (защитная) зона предприятий IV класса			
П (3)-6	Производственная (защитная) зона предприятий с ССЗ менее 50 м			
И	Зона объектов инженерной инфраструктуры	Застройка зоны предприятиями, зданиями и сооружениями, выполняющими функции инженерного обеспечения территорий, в том числе:		
И-1	Зона водообеспечивающих	1) водозаборные сооружения;		

1	2	3	4	5
	объектов инженерной инфраструктуры	2) станции водоподготовки; 3) станции подъема; 4) водонапорные башни; 5) зоны санитарной охраны 1-го пояса.		
И-1(1)	Зона водообеспечивающих магистральных линейных объектов инженерной инфраструктуры	магистральные водоподводящие трубопроводы	Действие градостроительного регламента не распространяется	
И-2	Зона водоотводящих объектов инженерной инфраструктуры	1) сооружения для механической и биологической очистки с иловыми площадками для сброженных осадков, а также иловые площадки; 2) сооружения для механической и биологической очистки с термомеханической обработкой осадка в закрытых помещениях; 3) насосные станции и аварийно - регулирующие резервуары; 4) поля орошения и фильтрации; 5) биологические пруды		
И-2(1)	Зона водоотводящих линейных объектов инженерной инфраструктуры	магистральные водоотводящие трубопроводы.	Действие градостроительного регламента не распространяется	
И-3	Зона электрообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры	1) электроподстанции 2) электростанция		

1	2	3	4	5
И-3(1)	Зона электрообеспечивающих линейных объектов инженерной инфраструктуры	высоковольтные линии более 10 кВТ	Действие градостроительного регламента не распространяется	
И-4	Зона газообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры	1) газораспределительные станции 2) газонаполнительные станции сжиженного газа		
И-4(1)	Зона газообеспечивающих линейных объектов инженерной инфраструктуры	газопроводы высокого давления	Действие градостроительного регламента не распространяется	
И-5	Зона теплообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры	1) теплоэлектростанции 2) котельные		
И-7(1)	Зона линейных объектов связи	магистральная волоконно-оптическая линия связи	Действие градостроительного регламента не распространяется	
*И(3)	Зона (защитная) объектов инженерной инфраструктуры	Организация ССЗ от объектов инженерной инфраструктуры с технологическими процессами, являющимися источниками выделения вредных веществ в окружающую среду		
*И(3)	Зона (защитная) объектов инженерной инфраструктуры	древесно-кустарниковые насаждения	1) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, 2) помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), 3) здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, 4) поликлиники, 5) спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, 6) бани, прачечные, 7) объекты торговли и общественного питания,	

1	2	3	4	5
			8) мотели, гостиницы, 9) гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, 10) пожарные депо, 11) местные и транзитные коммуникации, 12) ЛЭП, электроподстанции, 13) нефте- и газопроводы, 14) артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, 15) канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, 16) автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.	
Т.1	Зона внешней транспортной инфраструктуры	Застройка зоны предприятиями, зданиями и сооружениями, выполняющими функции внешнего транспортного обеспечения территорий, в том числе		
Т.1-2	Зона объектов железнодорожного транспорта	1) пассажирские железнодорожные вокзалы и станции; 2) сортировочные станции; 3) железнодорожные депо; 4) железнодорожные магистрали	1) административные, офисные здания; 2) ангары, склады; 3) объекты инженерной инфраструктуры; 4) гостиницы; 5) объекты обслуживания персонала; 6) общежития для персонала; 7) стоянки открытые наземные; 8) паркинги подземные и наземные	Действие градостроительного регламента не распространяется
Т.1-4	Зона линейных объектов автомобильного транспорта	автомобильные дороги	1) кемпинги, гостиницы, мотели; 2) предприятия общественного питания; 3) автозаправочные станции, шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей; 4) стоянки автомобилей	Действие градостроительного регламента не распространяется
Т.2	Зона объектов	Застройка зоны объектами, предприятиями и сооружениями транспортного обеспечения		

1	2	3	4	5
	автомобильного транспорта	территории, в том числе:		
Т.2-2	Зона объектов автомобильного транспорта с СЗЗ 100 м	<p>1) предприятия по обслуживанию легковых и грузовых автомобилей с количеством постов не более 10;</p> <p>2) таксомоторные парки;</p> <p>3) механизированные транспортные парки по очистке города;</p> <p>4) стоянки (парки) грузового междугородного автотранспорта;</p> <p>5) таможенные терминалы;</p> <p>6) автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта;</p> <p>7) мойки грузовых автомобилей портального типа;</p> <p>8) автобусные парки до 300 машин;</p> <p>9) иные объекты с СЗЗ 100 м</p>		
Т.2-3	Зона объектов автомобильного транспорта с СЗЗ 50 м	<p>1) станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ);</p> <p>2) автозаправочные станции для легкового транспорта, оборудованные системами закольцовки паров бензина, с количеством заправок не более 500 машин в сутки, без объектов обслуживания автомобилей;</p> <p>3) мойками автомобилей не более, чем на 2 поста, без дополнительного обслуживания автомобилей;</p>		

1	2	3	4	5
		4) гаражи или открытые стоянки с количеством легковых машин более, чем 300; 5) отстойно-разворотные площадки автобусов		
*Т.2-4	Зона объектов автомобильного транспорта с СЗЗ до 50м	гаражи или открытые стоянки вместимостью менее 300 легковых автомобилей		
*Т(3)	Зона (защитная) объектов транспортной инфраструктуры	Организация ССЗ от объектов транспортной инфраструктуры с технологическими процессами, являющимися источниками выделения вредных веществ в окружающую среду, в том числе:		

1	2	3	4	5
*Т(3)	Зона (защитная) объектов транспортной инфраструктуры	древесно-кустарниковые насаждения	<ol style="list-style-type: none"> 1) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, 2) помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), 3) здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, 4) поликлиники, 5) спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, 6) бани, прачечные, 7) объекты торговли и общественного питания, 8) мотели, гостиницы, 9) гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, 10) пожарные депо, 11) местные и транзитные коммуникации, 12) ЛЭП, электроподстанции, 13) нефте- и газопроводы, 14) артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, 15) канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, 16) автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей. 	*предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство
КС	Коммунально-складская зона	Застройка и использование территории предприятиями, складами, базами, объектами коммунального назначения с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, и организация санитарно-защитных зон (СЗЗ) от этих объектов, сооружений и предприятий. Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03, в том числе:		
КС-4	Коммунально-складская зона IV класса	Объекты коммунально-складского назначения с СЗЗ 100 м, включая:	1) административные, офисные здания;	

1	2	3	4	5
		<p>1) склады и площадки перегрузки кожсырья (в том числе мокросоленых кож до 200 штук);</p> <p>2) склады и открытые места разгрузки зерна;</p> <p>3) склады и открытые места разгрузки поваренной соли;</p> <p>4) склады и открытые места разгрузки шерсти, волоса, щетины и другой аналогичной продукции;</p> <p>5) транспортно-технические комплексы перегрузки и хранения пылящих грузов, перевозимых навалом с применением складских элеваторов и пневмотранспортных или других установок и хранилищ, исключающих вынос пыли во внешнюю среду;</p> <p>6) базы районного назначения для сбора утильсырья;</p> <p>7) химчистки, прачечные;</p> <p>8) банно-прачечные комбинаты</p>	<p>2) объекты инженерной инфраструктуры;</p> <p>3) объекты обслуживания персонала;</p> <p>4) стоянки открытые наземные;</p> <p>5) паркинги подземные и наземные</p>	
КС-5	Коммунально-складская зона V класса	<p>Объекты коммунально-складского назначения с СЗЗ 50 м, включая:</p> <p>1) открытые склады и площадки перегрузки увлажненных минерально-строительных материалов (песок, гравий, щебень, камень и другое.);</p> <p>2) участки хранения и перегрузки прессованного жмыха, сена, соломы, табачно-махорочных изделий и тому подобное;</p> <p>3) склады и участки перегрузки пищевых продуктов (мясных, молочных, кондитерских), овощей, фруктов, напитков и тому подобного;</p> <p>4) участки хранения и налива пищевых грузов (вино, масло, соки);</p> <p>5) склады и места перегрузки и хранения</p>	<p>1) административные, офисные здания;</p> <p>2) объекты инженерной инфраструктуры;</p> <p>3) объекты обслуживания персонала;</p> <p>4) стоянки открытые наземные;</p> <p>5) паркинги подземные и наземные</p>	

1	2	3	4	5
		утильсырья без переработки; б)химчистки производительностью не более 160 кг/ч; 7) голубятни; 8) торговые комплексы оптовой торговли, мелкооптовые рынки, продовольственные рынки и рынки промышленных товаров		
*КС-6	Коммунально-складская зона без СЗЗ	Объекты коммунально-складского назначения без класса вредности: 1) бани; 2) ветлечебницы без содержания животных		
КС(3)	Коммунально-складская (защитная) зона	Организация ССЗ от территорий предприятий, складов, баз, объектов коммунального назначения с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, в том числе:		
КС(3)-4	Коммунально-складская (защитная) зона IV класса	Древесно-кустарниковая растительность	1) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, 2) помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), 3) здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, 4) поликлиники, 5) спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, 6) бани, прачечные, 7) объекты торговли и общественного питания, 8) мотели, гостиницы, 9) гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, 10) пожарные депо, 11) местные и транзитные коммуникации, 12) ЛЭП, электроподстанции, 13) нефте- и газопроводы,	

1	2	3	4	5
			14) артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, 15) канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, 16) автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.	
CX	Сельскохозяйственная зона.	Застройка и использование территории предприятиями и сооружениями сельскохозяйственного производства с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, и организация санитарно-защитных зон (СЗЗ) от этих предприятий. Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией, установленной СанПиН 2.2.1/2.1. 1200-03, в том числе:		
CX-3	Сельскохозяйственная зона III класса	Предприятия и производственные комплексы сельскохозяйственного назначения с СЗЗ 300 м, включая: 1) фермы крупного рогатого скота (всех специализаций); 2) фермы овцеводческие, коневодческие, птицеводческие; 3) склады для хранения ядохимикатов и минеральных удобрений более 50 тонн; 4) поля, подвергающиеся обработке пестицидами с применением тракторов; 5) гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению автомобилей и сельскохозяйственной техники	1) административные, офисные здания; 2) объекты инженерной инфраструктуры; 3) объекты обслуживания персонала.	
CX-4	Сельскохозяйственная зона IV класса	Предприятия и производственные комплексы сельскохозяйственного назначения с СЗЗ 100 м, включая:	1) административные, офисные здания; 2) объекты инженерной инфраструктуры; 3) объекты обслуживания	

1	2	3	4	5
		1) кролиководческие фермы; 2) ветеринарные лечебницы; 3) производственные теплицы и парники; 4) склады для хранения минеральных удобрений и ядохимикатов до 50 тонн; 5) склады сухих минеральных удобрений и химических средств защиты растений; 6) цеха по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов; 7) подсобные хозяйства промышленных предприятий (свинарники, коровники, птичники, зверофермы) до 100 голов, склады горюче-смазочных материалов	персонала	
СХ-5	Сельскохозяйственная зона V класса	Предприятия и производственные комплексы сельскохозяйственного назначения с СЗЗ 50 м, включая: 1) хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна; 2) материальные склады, обеспечивающие процесс сельскохозяйственного производства.	1) административные, офисные здания; 2) объекты инженерной инфраструктуры; 3) объекты обслуживания персонала.	
СХ-6	Зона сельскохозяйственных угодий	территории полей, огородов, садов и плодопитомников, предназначенных для выращивания овощных и зерновых культур, садовых деревьев и кустарников без использования пестицидов		

1	2	3	4	5
СХ-7	Зона ведения коллективного садоводства	садовые участки, предназначенные для выращивания овощных культур, садовых деревьев и кустарников без использования пестицидов, и не подлежащие переводу в зоны жилой застройки усадебного типа	1) жилые дома садового типа 2) хозяйственные постройки (гараж, баня, теплицы, сараи, надворный туалет, навесы и тому подобное.); 3) стоянки автомобилей не более, чем на 1 машину на каждом участке; 4) детские площадки; 5) спортивные площадки; 6) площадки для сбора мусора	наземные стоянки автомобилей (гостевые стоянки)
СХ (3)	Сельскохозяйственная (защитная) зона	Организация санитарно-защитных зон от предприятий и сооружений сельскохозяйственного производства с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, в том числе:		
СХ (3)-3	Сельскохозяйственная (защитная) зона III класса	1) древесно-кустарниковая растительность; 2) поля, огороды, сады и плодопитомники,	1) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, 2) помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), 3) здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, 4) поликлиники, 5) спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, 6) бани, прачечные, 7) объекты торговли и общественного питания, 8) мотели, гостиницы, 9) гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, 10) пожарные депо, 11) местные и транзитные коммуникации, 12) ЛЭП, электроподстанции, 13) нефте- и газопроводы, 14) артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для	
СХ (3)-4	Сельскохозяйственная (защитная) зона IV класса	предназначенные для выращивания овощных и зерновых культур, садовых деревьев и кустарников		

1	2	3	4	5
			подготовки технической воды, 15) канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, 16) автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.	
Р	Зона рекреационного назначения	Размещение объектов и сооружений рекреационного назначения, в том числе:		
Р-1.1	Зона городских лесов	1) открытые спортивные площадки; 2) площадки отдыха; 3) временные сооружения для обслуживания отдыхающих; 4) лыжные базы	стоянки открытые наземные	
*Р-1.2	Зона лугов	1) открытые спортивные площадки; 2) площадки отдыха; 3) временные сооружения для обслуживания отдыхающих; 4) лыжные базы		
*Р-2.1	Зона городских скверов, садов	1) зеленые насаждения; 2) мемориальные комплексы; 3) дендропарки; 4) игровые площадки; 5) вспомогательные строения, малые архитектурные формы, бассейны, фонтаны и инфраструктура для отдыха; 6) летние театры и эстрады; 7) общественные туалеты; 8) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, обслуживания и общественного питания; площадки для выгула собак.	действие градостроительных регламентов не распространяется	
Р-2.2	Зона городских парков	1) вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны,	действие градостроительных регламентов не распространяется	

1	2	3	4	5
		<p>малые архитектурные формы; 2) игровые площадки, площадки для национальных игр; 3) спортплощадки; 4) прокат игрового и спортивного инвентаря; 5) комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные; 6) помещения для игровых автоматов и компьютерных игр, интернет-кафе; 7) танцплощадки, дискотеки; 8) летние театры и эстрады; 9) тир; 10) предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны); 11) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания; 12) рекреационные помещения для отдыха, читальные залы; 13) озеленение; 14) малые архитектурные формы; 15) вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения; 16) пункты оказания первой медицинской помощи; 17) оранжереи; 18) хозяйственные корпуса; 19) участковые пункты милиции; 20) общественные туалеты; 21) резервуары для хранения воды; 22) объекты пожарной охраны; 23) парковки; 24) площадки для выгула собак.</p>		
Р-3	Зона водных объектов	1) временные сооружения для обслуживания отдыхающих,	стоянки открытые наземные	

1	2	3	4	5
		2) открытые спортивные площадки 3) пляжи		
Р-4	Зона курортов, баз отдыха, лагерей отдыха, пляжей.	1) лечебные и жилые корпуса; 2) водо- и грязелечебницы; 3) предприятия общественного питания; 4) курзалы; 5) бассейны; 6) спортзалы; 7) теннисные корты; 8) открытые спортплощадки; 9) пляжи	1) жилые дома для персонала, 2) склады, овощехранилища; 3) котельные; 4) водозаборные сооружения; 5) очистные сооружения; 6) стоянки открытые наземные	
С	Зона специального назначения	Застройка и использование территории объектами специального назначения с зонами охраны, устанавливаемыми ведомственными нормативными документами		
С(В)	Зона специального назначения (ведомственная)	1) станции связи, 2) радиолокационные станции; 3) колонии Главного управления исполнения наказания, тюрьмы; 4) учебные центры и базы; 5) отдельно стоящие здания управлений внутренних дел, районных отделов внутренних дел, отделы государственной инспекции безопасности дорожного движения, военные комиссариаты районные и городские. 6) базы и учебные центры Министерства чрезвычайных ситуаций РФ; *7) поездепо	1) жилые дома и общежития ведомственные; 2) склады; 3) объекты инженерной инфраструктуры; 4) объекты торговли; 5) объекты культуры; 6) культовые объекты; 7) мемориальные объекты; 8) стоянки открытые наземные; 9) подземные и наземные паркинги	
С(О)	Зона специального назначения (особо охраняемая)	Застройка и использование территории особо охраняемыми объектами специального назначения, предназначенными для погребения умерших и организация санитарно-защитных зон от этих объектов. Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной		

1	2	3	4	5
		классификацией, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, в том числе:		
С(О)-3	Зона специального назначения III класса (особо охраняемая)	кладбища смешанного и традиционного захоронения площадью менее 20 га с СЗЗ 300 м	1) административные, офисные здания; 2) культовые объекты; 3) объекты инженерной инфраструктуры;	
С(О)-5	Зона специального назначения V класса (особо охраняемая).	закрытые кладбища и мемориальные комплексы, колумбарии, сельские кладбища с СЗЗ 50 м	4) объекты обслуживания персонала.	
С(З)-3(О)	Зона (защитная) специального назначения III класса (особо охраняемая)	древесно-кустарниковая растительность	1) административные, офисные здания; 2) культовые объекты 3) объекты инженерной инфраструктуры;	
С(З)-5(О)	Зона (защитная) специального назначения V класса (особо охраняемая)		4) объекты обслуживания персонала.	
С (О-1)	Зона специального назначения (особо охраняемые объекты федерального значения)	памятники истории и культуры, находящиеся в федеральной собственности	действие градостроительных регламентов не распространяется	
С (О-3)	Зона специального назначения (особо охраняемые объекты местного значения)	памятники истории и культуры, находящиеся в собственности органов местного самоуправления	Действие градостроительного регламента не распространяется. Порядок использования и охраны территории памятников культурного наследия определяются Федеральным законом от 25 июня 2002 года №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", законом Свердловской области от 21 июня 2004 года № 12-ОЗ «О государственной охране объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Свердловской области».	
С(У)	Зона специального назначения (утилизационная)	Застройка и использование территории предприятиями и сооружениями санитарно – технического назначения, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, и организация санитарно-защитных зон от этих предприятий и сооружений. Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, в том числе:		
С(У)-2	Зона специального назначения II класса (утилизационная)	Предприятия и сооружения с СЗЗ 500 м, включая: 1) мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы мощностью до 40 тыс.тонн/год, участки компостирования твердых	1) административные, офисные здания; 2) объекты инженерной инфраструктуры; 3) объекты обслуживания персонала	

1	2	3	4	5
		отбросов и нечистот населенных пунктов, сливные станции; 2) скотомогильники с биологическими камерами; 3) крематории без подготовительных и обрядовых процессов с одной однокамерной печью.		
С(У)-4	Зона специального назначения IV класса (утилизационная)	Участки размещения снежных свалок		
С (3)- 2(У)	Зона специального назначения (защитная) II класса (утилизационная)	Древесно-кустарниковая растительность	1) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, 2) помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), 3) здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, 4) поликлиники, 5) спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, 6) бани, прачечные, 7) объекты торговли и общественного питания, 8) мотели, гостиницы, 9) гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, 10) пожарные депо, 11) местные и транзитные коммуникации, 12) ЛЭП, электроподстанции, 13) нефте- и газопроводы, 14) артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,	
С (3)- 4(У)	Зона специального назначения (защитная) IV класса (утилизационная)			

1	2	3	4	5
			15) канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, 16) автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.	
ЗОП	Зона общего пользования	Застройка и использование территории для прокладки линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры в границах черты населенных пунктов		
		1) улицы и дороги всех категорий; 2) подземные и наземные инженерные коммуникации всех видов (теплотрассы, водоводы, канализационные коллекторы и тому подобные объекты)	Действие градостроительного регламента не распространяется	
*ЗЛФ	Земли лесного фонда			
*ЗЛФ-3	Земли лесного фонда – защитные леса	Градостроительные регламенты не устанавливаются. Порядок использования и охраны территории регламентируется Лесным кодексом Российской Федерации от 04.12.2006 г. № 200–ФЗ, другими федеральными законами и соответствующими законами Свердловской области.		
*ЗЛФ-Э	Земли лесного фонда – эксплуатационные леса	Градостроительные регламенты не устанавливаются. Порядок использования и охраны территории регламентируется Лесным кодексом Российской Федерации от 04.12.2006 г. № 200–ФЗ, другими федеральными законами и соответствующими законами Свердловской области.		
*ЗСХН	Земли сельскохозяйственного назначения			
*ЗСХН	Сельскохозяйственные угодья	Градостроительные регламенты не устанавливаются Порядок использования и охраны территории регламентируется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, законом № 172-ФЗ от 21.12.2004 г. «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», законом № 101-ФЗ от 24.07.2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».		

* дополнения к тексту «Методические рекомендации по формированию, обозначению и определению границ территориальных зон при градостроительном зонировании территорий поселений и городских округов Свердловской области»

В соответствии со ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

(п. 3 в ред. Федерального закона от 20.03.2011 N 41-ФЗ)

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых (п. 4 введен Федеральным законом от 31.12.2005 N 210-ФЗ).

2. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

(в ред. Федеральных законов от 22.07.2005 N 117-ФЗ, от 31.12.2005 N 210-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 14.07.2008 N 118-ФЗ)

3. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами. (в ред. Федерального закона от 30.10.2007 N 240-ФЗ)

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

5. Реконструкция таких объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения их 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.

6. В случае, если использование указанных в части 8 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно 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.

Статья 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

В соответствии с Методическими рекомендациями по формированию, обозначению и определению границ территориальных зон при градостроительном зонировании территорий поселений и городских округов Свердловской области (к распоряжению Правительства Свердловской области от 07.06.2006 №565-ПП):

1. При определении предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков, в том числе их площади, рекомендуется руководствоваться:

1) по зоне Ж-1- решениями органов местного самоуправления муниципального образования;

2) по иным зонам - строительными нормами и правилами (до принятия технических регламентов).

2. При определении предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства рекомендуется устанавливать следующие показатели:

1) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

2) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

3) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

4) иные показатели.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются органами местного самоуправления на основании утвержденных документов территориального планирования и проектов планировки территорий.

Для жилых зон при необходимости рекомендуется использовать позиции таблиц 3, 4, 5, 6.

Ж-1 – зона жилых домов усадебного типа

Таблица 3

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным видам разрешенного использования	
		Отдельностоящий односемейный дом	Блокированный жилой дом с квартирными земельными участками
Предельные параметры земельных участков			
Минимальная площадь	в.м	600	600
Максимальная площадь	в.м.	3000	3000
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)			

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным видам разрешенного использования	
		Отдельностоящий односемейный дом	Блокированный жилой дом с приквартирными земельными участками
Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков			
Максимальный процент застройки участка			
Минимальный отступ строений от передней границы участка		*5 – от дома до к.л. улицы, от хозяйственных до к.л. *3 – от дома до к.л. проезда	-//-
Минимальные отступы строений от боковых границ участка			
Минимальное расстояние от границ соседнего участка до:			
<ul style="list-style-type: none"> - основного строения - хозяйственных и прочих строений - от постройки для содержания скота и птицы 		*3 *1 *4	а) 0 – в случае блокировки строений б) -//- в иных случаях
Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках		*6	
Максимальная высота строений (до конька крыши)			
максимальная высота ограждений земельных участков			

* - в соответствии со СП 30-102 99 Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства

Примечание к таблице:

1. Соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Рекомендуемые нормы парковки

На земельном участке рекомендуется предусмотреть места для парковки автомобилей, принадлежащих гражданам, из расчета:

Отдельностоящий жилой дом: гараж – не более 2 маш/мест на жилую единицу и стоянка – не более 2 маш/мест на жилую единицу.

Блокированный жилой дом: встроенный гараж – 1 маш/место на жилую единицу и стоянка – 1 маш/место на жилую единицу.

Ж-2 – зона малоэтажных многоквартирных жилых домов

Таблица 4

Виды параметров и единицы измерения		Многоквартирный 1-3-х этажный жилой дом секционного типа без приквартирных земельных участков
1	2	3
Предельные параметры земельных участков		
Минимальная площадь	к в.м	
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)	м	

Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков		
Максимальный процент застройки участка		%
Минимальный отступ строений от передней границы участка		м
Минимальные отступы строений от боковых границ участка		м
Минимальное расстояние от задней границы соседнего участка		
Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома		м
Максимальная высота строений (до конька крыши)		м
Максимальная высота ограждений земельных участков		м

Примечания к таблице:

1. Соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Рекомендуемые нормы парковки

На земельном участке рекомендуется предусмотреть места для парковки автомобилей, принадлежащих гражданам, из расчета не менее:

- количество маш/мест – 60 % от количества жилых единиц.

Ж-3 – зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов

Таблица 5

Виды параметров и единицы измерения		Многоквартирный жилой дом секционного типа до 5 этажей
1		3
Предельные параметры земельных участков		
Минимальная площадь		
	в.м	
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)		
Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков		
Максимальный процент застройки участка		
Минимальный отступ строений от передней границы участка		
Минимальные отступы строений от боковых границ участка		
Минимальное расстояние от задней границы соседнего участка		
Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома		
Максимальная высота строений (до конька крыши)		
Максимальная высота стен строений		
Максимальная высота ограждений земельных участков		

Примечания к таблице:

1. В объектах, сочетающих различные виды использования, нежилые виды использования должны располагаться на первых этажах, под помещениями жилого назначения, и обеспечиваться отдельным входом.

2. Соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Рекомендуемые нормы парковки

На земельном участке должны быть предусмотрены места для парковки автомобилей, принадлежащих гражданам из расчета не менее:

- количество маш/мест – 60 % от количества жилых единиц.

Статья 51. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

Таблица 6

Перечень зон с особыми условиями использования территорий	
1.	Водоохранная зона рек и водоемов
2.	Прибрежная защитная полоса
3.	Береговая полоса
4.	Перспективный участок месторождения подземных вод
5.	Зона санитарной охраны II, III поясов подземных источников питьевого водоснабжения
6.	Санитарный разрыв ВЛ
7.	Санитарно-защитная зона, в т.ч. временная
8.	Зона возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотины
9.	Граница паводка 1% обеспеченности
10.	Границы зон охраны объектов культурного наследия местного значения
11.	Санитарная полоса отчуждения магистрального газопровода
12.	Граница месторождений полезных ископаемых
13.	Придорожная полоса
14.	Линия ограничения застройки от автомобильных дорог I-III категории
15.	Особо охраняемые природные территории (памятники природы)

1. Водоохранная зона рек и водоемов

Назначение зоны – установление специального режима хозяйственной и иной деятельности, с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиливания водных объектов и истощения их вод, сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Нормативные правовые акты и документы, регламентирующие режим хозяйственной деятельности:

- Закон Российской Федерации от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Закон Российской Федерации от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- «Водный Кодекс Российской Федерации» от 12 апреля 2006 года.

Ограничения: В границах водоохраных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) 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 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.

2. Прибрежная защитная полоса

Ограничения: В границах прибрежных защитных полос наряду с ограничениями для водоохранных зон запрещаются дополнительно:

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

3. Береговая полоса

Назначение зоны – предназначена для общего пользования. Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено Водным Кодексом или другими федеральными законами.

Нормативные правовые акты и документы, регламентирующие режим хозяйственной деятельности:

- Закон Российской Федерации от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Закон Российской Федерации от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- «Водный Кодекс Российской Федерации» от 12 апреля 2006 года, дополнения от 18.07.2008 г. Федеральным законом от 14.07.2008 г. № 118-ФЗ.

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более 10 км. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых менее 10 км, составляет пять метров.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

п/п	Название водоема, реки, ручья	Ширина водоохранной зоны, м	Ширина прибрежной защитной полосы, м			Ширина береговой полосы, м
			При уклоне прибрежной полосы, градус			
			Обратный - нулевой	от трех	до пяти и более	
	р. Тура	100	30	0	0	20
	Верхнетурилинское водохранилище	100	30	0	0	20
	Река Малая Именная	50 100	30	0	0	20
	Река Черная	50 100	30	0	0	20
	Река Боровая (общая длина 10,5 км)	50	30	0	0	20
	Река Каменка	50	30	0	0	20
	Река Рудянка	50	50			5
	Река Сивенка	50	50			5
	Безымянные малые реки и ручьи	50	50			5

*Реки и водоемы, включенные в государственный реестр водных объектов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

4. Перспективный участок месторождения подземных вод

Назначение зоны – определение территории для постановки поисково-разведочных работ.

Документы: Гидрогеологическое заключение № 4274/09-г о наличии в границах Городского округа Верхняя Тура месторождений подземных вод, действующих водозаборных скважин и зон санитарной охраны от 30.09.2009г.

5. Зоны санитарной охраны II, III пояса подземных источников питьевого водоснабжения

Назначение зоны – санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, сохранения постоянства природного состава воды в водозаборе путем устранения и предупреждения возможности ее загрязнения.

Нормативные правовые акты и документы, регламентирующие режим хозяйственной деятельности в пределах зоны:

- Постановление главного государственного врача РФ от 14 марта 2002 г. № 10;

- Закон Российской Федерации «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ);
- Положение о государственном санитарно-эпидемиологическом нормировании (Постановление Правительства РФ от 24 июля 2000 г. № 554);
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО

1. Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Мероприятия по второму поясу

Кроме мероприятий, указанных выше, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия.

1. Не допускается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования и реконструкции.

2. Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование

канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

6. Санитарный разрыв ВЛ

Назначение - в целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ), для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации электрических сетей и предотвращения несчастных случаев.

Нормативные правовые акты и документы, регламентирующие режим хозяйственной деятельности:

- Федеральный закон от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";
- Положение о государственном санитарно-эпидемиологическом нормировании, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 24 июля 2000 года N 554;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов (новая редакция);
- Правила устройства электроустановок, утвержденные Минэнерго России от 20 мая 2003г. №187;
- Постановление Совета Министров СССР от 26 марта 1984 года № 255 «Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт»;
- Инструкция к эксплуатации гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих гражданам, в охранных зонах воздушных линий электропередач напряжением свыше 1кВ (РД 3402.201-91);
- Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты, утвержденные 28 февраля 1984 года № 2971-84.

Ограничения:

Запрещается производить какие-либо действия, которые могут нарушить нормальную работу электрических сетей, привести к их повреждению или к несчастным случаям, и в частности:

- а) размещать автозаправочные станции и иные хранилища горюче-смазочных материалов в охранных зонах электрических сетей;
- б) посторонним лицам находиться на территории и в помещениях электросетевых сооружений, открывать двери и люки электросетевых сооружений, производить переключения и подключения в электрических сетях;
- в) загромождать подъезды и подходы к объектам электрических сетей;
- г) набрасывать на провода, опоры и приближать к ним посторонние предметы, а также подниматься на опоры;

д) устраивать всякого рода свалки (в охранных зонах электрических сетей и вблизи них);

е) складировать корма, удобрений, солому, торф, дрова и другие материалы, разводить огонь (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) устраивать спортивные площадки, площадки для игр, стадионы, рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

з) запускать воздушные змеи, спортивные модели летательных аппаратов, в том числе неуправляемые (в охранных зонах воздушных линий электропередачи и вблизи них);

и) совершать остановки всех видов транспорта, кроме железнодорожного (в охранных зонах воздушных линий электропередачи напряжением 330 киловольт и выше);

к) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи и вблизи них);

л) производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети;

Земельные участки, входящие в охранные зоны электрических сетей, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с обязательным соблюдением требований «Правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт».

Допускается оставление жилых зданий и приусадебных участков в санитарно-защитных зонах действующих ВЛ напряжением 330-500 кВ при условии снижения напряженности электрического поля внутри жилых зданий до 0,5 кВ/м и на открытой территории до 1 кВ/м.

Граница санитарных разрывов устанавливается по обе стороны от оси ВЛ в зависимости от ее напряжения.

Таблица 8

Напряжение ЛЭП, кВ	Ширина в каждую сторону, м	
	нормативная	в стесненных условиях
550	45	-
220	35	-
110	25	12
35	20	11

6. Санитарно-защитная зона, в т.ч. временная

Временная санитарно-защитная зона (временно действующая, пока не будет подтверждена СЗЗ, рекомендуемая генпланом).

Назначение:

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

Нормативные правовые акты и документы, регламентирующие режим хозяйственной деятельности в пределах зоны:

- Новая редакция СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.

Ограничения:

Все ограничения, указанные для П (З), КС (З), СХ (З) санитарно-защитных зон данного типа предприятий.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории - 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.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания администрации, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо,

местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

8. Зона возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотины

Назначение – во избежание негативных последствий катастрофического затопления поймы при разрушении гидроузла. Зоной катастрофического затопления является территория, на которой затопление имеет глубину 1,5 м и более и может повлечь за собой разрушение зданий и сооружений, гибель людей, вывод из строя оборудования предприятий.

Нормативные правовые акты и документы, регламентирующие режим хозяйственной деятельности в пределах зоны:

- СНиП 2.01 .51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;
- СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Ограничения:

В зонах возможного катастрофического затопления водохранилищ, как правило, не допускается строительство новых городских и сельских поселений, а также объектов, имеющих важное народнохозяйственное или оборонное значение. Такое строительство допускается лишь в исключительных случаях и с проведением соответствующих защитных мероприятий.

В существующих городах запрещается размещение новых жилых районов в зонах возможного катастрофического затопления. При

проектировании новых приемных и передающих радиочастотных станций, вычислительных центров, а также животноводческих комплексов, крупных ферм и птицефабрик, их размещение следует предусматривать вне зон возможного катастрофического затопления.

9. *Зона паводка 1% обеспеченности

Назначение – во избежание негативных последствий затопления поймы при весенне-осеннем или дождевом паводке. Зоной затопления 1% обеспеченности является территория, расположенная ниже отметки паводка с наивысшим уровнем воды повторяемостью 1 раз в 100 лет и может повлечь за собой затопление зданий и сооружений, гибель людей, вывод из строя оборудования предприятий.

Нормативные правовые акты и документы, регламентирующие режим хозяйственной деятельности в пределах зоны:

- СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;
- СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления».

Ограничения:

В соответствии с п.8.6 СПиН 2.07.01-89* функционирование объектов непостоянного пребывания людей в зоне затопления 1% паводка не запрещено.

Новое строительство возможно после проведения мероприятий по защите территории от паводкового затопления.

*Необходимо проведение гидротехнических расчетов специализированной организацией для уточнения границ зоны паводкового затопления 1% обеспеченности с целью определения объектов жилой застройки, требующих отселения из зоны паводка.

10. Границы зон охраны объектов культурного наследия местного значения

Назначение – с целью сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

Нормативные правовые акты и документы, регламентирующие режим хозяйственной деятельности в пределах зоны:

- Федеральный закон от 25 июня 2002 года №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";
- Федеральный закон от 15 февраля 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Закон Свердловской области от 21 июня 2004 года № 12-ОЗ «О

государственной охране объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Свердловской области»;

- Закон Свердловской области от 21 ноября 2005 года № 105-ОЗ «Об особо охраняемых природных территориях в Свердловской области».

Ограничения:

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

Для определения зон охраны и градостроительных регламентов требуется разработка и утверждение проекта зон охраны объектов культурного наследия с последующим включением градостроительных регламентов, устанавливаемых в пределах территорий объектов культурного наследия и их зон охраны, в правила землепользования и застройки города.

11. Санитарная полоса отчуждения магистрального газопровода

Назначение - обеспечение нормальных условий эксплуатации и исключение возможности повреждения магистральных трубопроводов и их объектов, а также для защиты населения от взрыво- и пожароопасности при аварийных ситуациях.

Нормативные правовые акты и документы, регламентирующие режим хозяйственной деятельности в пределах зоны:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов (новая редакция);

- СНИП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;

- СНИП 2.05.06-85. Магистральные трубопроводы;

- Правила охраны магистральных трубопроводов. Утверждены: Постановлением Госгортехнадзора России от 24.04.92г. №9; Заместителем Министра топлива и энергетики России 29.04.92г.

Ограничения:

Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок, создаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения). Минимальные расстояния учитывают степень взрывопожароопасности при аварийных ситуациях и дифференцированы в

зависимости от вида поселений, типа зданий, назначения объектов с учетом диаметра трубопроводов. Минимальные размеры санитарных разрывов приведены в приложениях СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Рекомендуемые минимальные расстояния от наземных магистральных газопроводов, не содержащих сероводород

Таблица 9
(Приложение N 1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03)

Элементы застройки, водоемы	Разрывы в м для трубопроводов I класса с диаметром труб в мм					
	I класс					
	до 300	300-600	600-800	800-1000	1000-2000	более 2000
1	2	3	4	5	6	7
Города и др. населенные пункты; коллективные сады и дачные поселки; тепличные комбинаты; отдельные общественные здания с массовым скоплением людей	100	150	200	250	300	500
Отдельные малоэтажные здания; сельскохозяйственные поля и пастбища, полевые станы	50	75	100	150	200	300
Магистральные оросительные каналы, реки и водоемы; водозаборные сооружения	50	75	100	150	200	300

12. Граница месторождений полезных ископаемых

Назначение – в целях регулирования отношений, возникающих в связи с геологическим изучением, использованием и охраной недр территории Российской Федерации.

Нормативные правовые акты и документы, регламентирующие режим хозяйственной деятельности в пределах зоны:

- Закон Российской Федерации «О недрах» от 21.02.1992 г. № 2395-1 в редакции на 29.06.2004 г.;

- СНиП 2.07.01-89*, п.9.2* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Ограничения:

Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускаются с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориальных органов и органов государственного горного надзора только при условии обеспечения возможности извлечения полезных ископаемых или доказанности экономической целесообразности застройки.

13. Придорожная полоса

Назначение: придорожные полосы – земельные участки вдоль автомобильных дорог общего пользования, за границей полосы отвода, имеющие особый режим использования земель, необходимых для

реконструкции, расширения и ремонта автомобильных дорог, исходя из перспективы их развития и размещения объектов дорожной инфраструктуры.

Нормативные правовые акты и документы, регламентирующие режим хозяйственной деятельности в пределах зоны:

- Постановление Правительства РФ от 01.12.1998 № 1420 « Об утверждении Правил установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования».

- «Порядок установления и использования придорожных полос автомобильных дорог регионального значения» от 10.11.2019г. № 16340 - ПП

Ограничения: В зависимости от категорий федеральных и территориальных автомобильных дорог с учётом перспективы их развития ширина придорожной полосы, считая от границы земельного отвода, устанавливается – для региональных автомобильных дорог 1 и 11 категории – 75 м; 3 и 4 категории – 50,0 м.

14. Линия ограничения застройки от автомобильных дорог I-III категории

Назначение – в целях обеспечения в дальнейшем возможной реконструкции дорог.

Нормативные правовые акты и документы, регламентирующие режим хозяйственной деятельности в пределах зоны:

- СНиП 2.05.02-85 Автомобильные дороги.

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

Ограничения: Автомобильные дороги I-III категорий следует, как правило, прокладывать в обход населенных пунктов с устройством подъездов к ним. В целях обеспечения в дальнейшем возможной реконструкции дорог расстояние от бровки земляного полотна до линии застройки населенных пунктов следует принимать в соответствии с их генеральными планами, но не менее 200 м.

15. Особо охраняемые природные территории (памятники природы)

Назначение – в целях сохранения уникальных и типичных природных комплексов и объектов, достопримечательных природных образований, объектов растительного и животного мира, их генетического фонда, изучения естественных процессов в биосфере и контроля за изменением ее состояния, экологического воспитания населения.

Нормативные правовые акты и документы, регламентирующие режим хозяйственной деятельности в пределах зоны:

- Закон «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ;

- Закон Свердловской области от 21.11. 2005 г. № 105-ОЗ «Об особо охраняемых природных территориях в Свердловской области».

Ограничения:

Режим особой охраны территорий памятников природы:

1. На территориях, на которых находятся памятники природы, и в границах их охранных зон запрещается всякая деятельность, влекущая за собой нарушение сохранности памятников природы.

2. Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, на которых находятся памятники природы, принимают на себя обязательства по обеспечению режима особой охраны памятников природы.

3. Расходы собственников, владельцев и пользователей указанных земельных участков на обеспечение установленного режима особой охраны памятников природы федерального или регионального значения возмещаются за счет средств соответственно федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации, а также средств внебюджетных фондов.

Приложение:

- 1) карта градостроительного зонирования города Верхняя Тура;
- 2) карта градостроительного зонирования Городского округа Верхняя Тура применительно к территории вне населенного пункта.»;

