

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Г.УВАРОВО

Содержание:

ВВЕДЕНИЕ

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- Статья 1. Назначение и правовые основания Правил землепользования и застройки*
- Статья 2. Основные понятия и термины, используемые в Правилах землепользования и застройки*
- Статья 3. Сфера применения Правил землепользования и застройки*
- Статья 4. Структура Правил землепользования и застройки*
- Статья 5. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки*
- Статья 6. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки*
- Статья 7. Действие Правил во времени*
- Статья 8. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам*

ГЛАВА 2. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

- Статья 9. Компетенция органов и должностных лиц местного самоуправления в сфере регулирования землепользования и застройки*
- Статья 10. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд*
- Статья 11. Установление публичных сервитутов*
- Статья 12. Изменение видов разрешенного использования земельных участков*
- Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства*

ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИЙ И ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

- Статья 14. Подготовка документации по планировке территории города Уварово*
- Статья 15. Принципы градостроительной подготовки территорий и образования земельных участков*
- Статья 16. Градостроительные планы земельных участков*
- Статья 17. Виды процедур градостроительной подготовки территорий*
- Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства*
- Статья 19. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации города*
- Статья 20. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства*
- Статья 21. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для освоения и строительства по инициативе заявителей*
- Статья 22. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также администрации города*

Статья 23. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

Статья 24. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции

Статья 25. Порядок формирования земельных участков как объектов недвижимости

ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 26. Порядок предоставления земельных участков, сформированных из состава земель государственной или муниципальной собственности на территории города Уварово

Статья 27. Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд

ГЛАВА 5. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 28. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 29. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

ГЛАВА 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ

Статья 30. Ответственность за нарушение Правил

ЧАСТЬ 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

ГЛАВА 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 31. Установление территориальных зон

ГЛАВА 9. ЗОНИРОВАНИЕ С УЧЕТОМ ОСОБЫХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ (ОГРАНИЧЕНИЙ)

Статья 32. Зоны с особыми условиями использования территории

Статья 33. Зоны с особыми условиями использования территории, связанные с охраной объектов культурного наследия

Статья 34. Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы

Статья 35. Водоохранные зоны водотоков и водоемов

Статья 36. Санитарно-защитные полосы водоводов

Статья 37. Пояс санитарной охраны водозаборов

Статья 38. Охранные зоны объектов электроснабжения и связи

Статья 39. Охранные зоны объектов трубопроводного транспорта

Статья 40. Зона затопления паводком 1% обеспеченности

Статья 41. Зона подтопления грунтовыми водами

ЧАСТЬ 3. СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

Статья 42. Градостроительные регламенты. Жилые зоны – Ж

Статья 43. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны – ОД

Статья 44. Градостроительные регламенты. Озелененные территории – Р, ОТ

Статья 45. Градостроительные регламенты. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

Статья 46. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения – СП

Статья 47. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования – СХ

Статья 48. Градостроительные регламенты. Зоны территорий водного фонда – в

Статья 49. Зоны природного ландшафта - Л

Статья 50. Градостроительные регламенты. Зоны перспективного развития

Статья 51. Зоны с особыми условиями использования территории

ГЛАВА 10. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ОБЪЕКТЫ, НЕ СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ РЕГЛАМЕНТУ.

ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 52. Определение понятия «несоответствие регламенту»

Статья 53. Использование и строительные изменения объектов, не соответствующих регламенту

Статья 54. Отклонения от Правил землепользования и застройки

ВВЕДЕНИЕ

Проект Правил землепользования и застройки города Уварово (далее - город Уварово) выполнен ООО «Национальная градостроительная компания» согласно муниципальному контракту № 11 от 23 марта 2009 года.

Настоящие работы по разработке Правил землепользования и застройки города Уварово (далее - Правила землепользования и застройки) выполнены в соответствии с Градостроительным кодексом РФ (№ 190-ФЗ от 29.12.2004 г.)

Основной целью разработки Правил землепользования и застройки, является организация разумного баланса в части планировочных, коммуникационных, социальных, промышленных, экологических предложений, обеспечивающих гармоничное развитие города Уварово.

В Правилах обозначены главные принципиальные условия и требования к видам и формам использования земельных участков, позволяющие избегать конфликтных ситуаций как отдельных землепользователей между собой, так и землепользователей с органами местного самоуправления и органами, ответственными за сохранение окружающей среды.

Переход к регулированию на основе местного нормативного правового акта – Правил землепользования и застройки (в отличие от ведомственной, как правило, секретной градостроительной документации) – открывает ряд существенных возможностей:

- для граждан (отечественных и зарубежных) – беспрепятственно получать юридически значимую информацию о том, где и по какому назначению можно использовать земельные участки в различных районах города и что конкретно на них можно строить. Выполнение этого требования повышает привлекательность города для инвесторов, информированность граждан о планах развития, активизирует их участие в принятии соответствующих решений;

- для инвесторов и застройщиков – приобретать права долгосрочного владения на сформированные земельные участки (в виде права долгосрочной аренды или права собственности) в начале или на ранних стадиях инвестиционно-строительного процесса до того, как будут сделаны значительные вложения в разработку, а затем и в реализацию полномасштабных проектов строительства. Выполнение этого требования открывает дорогу системе ипотечного кредитования строительства под залог земельных участков и тем самым увеличивает приток инвестиций в обустройство городской недвижимости;

- для собственников недвижимости – изменять назначение объекта недвижимости (в определенных предустановленных пределах) в процессе его эксплуатации, соотносясь с меняющейся конъюнктурой рынка. Выполнение этого требования позволяет использовать недвижимость наиболее эффективным и прибыльным образом, повышая ее стоимость;

- для административных органов – четко разграничить полномочия и установить необходимые процедурные регламенты, снять неопределенность федерального и регионального законодательства применительно к конкретному месту, традициям сообщества, на правовой основе отстаивать интересы городского сообщества, намного эффективнее использовать судебные процедуры, опираясь на Правила как местный нормативный правовой акт;

- для органов, регулирующих различные подсистемы рынка недвижимости – использовать информацию, произведенную в рамках системы регулирования землепользования и застройки в части описания сформированных объектов недвижимости, в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в системе оценки земли в целях налогообложения.

Такая информационная связь позволит уменьшить содержательную неопределенность нормативных актов, регулирующих отдельные подсистемы рынка, повысить их взаимную согласованность и эффективность функционирования.

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Назначение и правовые основания Правил землепользования и застройки

Правила землепользования и застройки города Уварово (далее – Правила) разработаны в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации (далее – Градостроительный и Земельный кодексы), нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тамбовской области, Уставом города Уварово, Генеральным планом города Уварово.

Правила вводятся в целях:

- регулирования градостроительной деятельности в интересах создания благоприятных условий проживания и сохранения ценной исторической среды в городе;
- обеспечения эффективного землепользования и застройки на территории города и предотвращения нецелевого использования земель;
- обеспечения правовых гарантий реализации принятых генеральным планом положений;
- обеспечения баланса государственных, общественных и частных интересов и прав в процессе градостроительной деятельности;
- создания благоприятных условий для привлечения инвестиций путем обеспечения возможности сравнения и выбора и участков по комплексу характеристик из ряда конкурирующих;
- эффективного контроля деятельности администрации города со стороны граждан, а также строительной деятельности физических и юридических лиц со стороны органов государственного надзора;
- совершенствования процедуры подбора участков и подготовки разрешительной документации для проектирования и строительства.

Нормативные правовые акты органов местного самоуправления города Уварово (далее – органы местного самоуправления) по вопросам землепользования и застройки в городе должны соответствовать настоящим Правилам. До приведения в соответствие указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 2. Основные понятия и термины, используемые в Правилах землепользования и застройки

В настоящих Правилах используются следующие понятия:

правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом Уваровского городского Совета народных депутатов (далее – городской Совет) и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

градостроительная деятельность - деятельность по развитию территории города, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

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

территориальные зоны – зоны, для которых в Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

градостроительный регламент – устанавливаемые 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;

инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

публичные слушания – обсуждение проектов правовых актов органов местного самоуправления по вопросам градостроительной деятельности с участием жителей города;

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

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 (далее – зоны ограничений);

объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, закрытые водоемы, пляжи, полосы суши шириной не более 20 метров вдоль берегов водных объектов общего пользования (бечевник) и другие объекты);

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

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

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

технический регламент – документ, принятый 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 устанавливающий 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);

градостроительные нормативы и правила – ведомственные нормативные правовые акты, строительные и санитарные нормативы и правила, государственные стандарты;

градостроительное обоснование – документация, обосновывающая размещение, функциональное назначение и характеристики градостроительного объекта, границы, условия транспортного обслуживания и инженерного обеспечения участка территории градостроительного объекта, иные необходимые меры по развитию, реконструкции, благоустройству участка территории градостроительного объекта и прилегающей к нему территории;

предельные размеры земельных участков – максимальные и (или) минимальные размеры земельных участков для определенной территориальной зоны;

публичный сервитут – это ограничение для правообладателей на использование земельных участков и иных объектов недвижимости, связанные 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.), иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов;

градостроительный план – документ, разрабатываемый в составе проектов межевания территорий, его содержание определяется Градостроительным кодексом, а форма утверждается Правительством РФ (на настоящий момент Постановление Правительства РФ от 29.12.2005 N 840).

Статья 3. Сфера применения Правил землепользования и застройки

Настоящие Правила применяются в качестве правового основания для решения различных вопросов и действий в сфере градостроительных отношений на территории города Уварово:

- предоставление разрешения на строительство, строительное изменение объекта недвижимости и его эксплуатацию;
- предоставление прав на земельные участки гражданам и юридическим лицам;
- разработка и согласование проектной документации на объект строительства, реконструкции, капитального ремонта, реставрации и благоустройства земельного участка;
- подготовка оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления сервитутов;
- контроль над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
- иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

Статья 4. Структура Правил землепользования и застройки

Правила включают в себя текстовые и графические материалы.

1. Правила содержат три части:

«Часть 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений» посвящен общим положениям, процедурным вопросам применения Правил, вопросам отступления от них и внесения в них изменений;

«Часть 2. Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования» содержит обоснование градостроительного зонирования и зонирования с учетом особых условий использования территории (по факторам ограничений);

«Часть 3. Система градостроительных регламентов» содержит всю необходимую для работы с Правилами информацию о разрешениях, ограничениях и запретах на использование земельных участков, составляющих территориальную зону.

Указанная информация содержится:

- в регламентах использования территории, которые привязаны к каждому виду территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования;
- в регламентах ограничений, которые привязаны к зонам действия ограничительных факторов, выделенных на соответствующих картах зон с особыми условиями использования территории.

2. Графические материалы. Правила содержат схемы, разработанные в электронном виде в программной среде Профессиональная ГИС Карта 2008 в масштабе основного чертежа генерального плана (1:5 000) и представлен в открытом формате цифровой информации о местности *.sxf.

«Схема градостроительного зонирования» содержит границы территориальных зон, объединяющих в себе земельные участки с одинаковым набором видов разрешенного использования территории.

«Схема зон с особыми условиями использования территории» содержит сведения о распространении зон влияния факторов, ограничивающих разрешенное использование земельных участков.

Статья 5. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических, юридических, а также должностных лиц.

Администрация города Уварово (далее - администрация города) обеспечивает:

- возможность ознакомления с настоящими Правилами в уполномоченном структурном подразделении администрации города;
- предоставление уполномоченным структурным подразделением администрации города физическим и юридическим лицам услуг по оформлению выписок из настоящих Правил, а также по

изготовлению необходимых копий. Стоимость указанных услуг определяется затратами на изготовление копий.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством.

Статья 6. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

Настоящие Правила регулируют отношения, возникающие по поводу землепользования и застройки, физических и юридических лиц, которые:

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

Статья 7. Действие Правил во времени

1. Настоящие Правила применяются к отношениям, правам и обязанностям, возникшим после вступления в силу Правил.

2. Разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

3. Принятие решений по вопросам землепользования и застройки по заявлениям физических и юридических лиц, поступившим в администрацию города до вступления в силу настоящих Правил, осуществляется в порядке, установленном Правилами.

4. Физическим и юридическим лицам, получившим в соответствии с Федеральным законом от 17.11.1995 N169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" архитектурно-планировочное задание до утверждения Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка, необходимо обратиться в уполномоченное главой города структурное подразделение администрации города с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка.

5. В случае если архитектурно-планировочное задание не соответствует градостроительному плану земельного участка, то строительство, реконструкция объектов капитального строительства может осуществляться только при наличии разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 8. 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, при условии, что их срок действия не истек.

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

- имеют виды использования, которые не поименованы как разрешенные в регламентах соответствующих территориальных зон;
- имеют виды использования, которые поименованы как разрешенные в регламентах соответствующих территориальных зон, но находятся в зонах с особыми условиями использования

территории, в пределах которых запрещено размещение объектов данного вида использования территории в соответствии с градостроительным регламентом;

- имеют параметры построек (площадь застройки и полезная площадь, линейные размеры, отступы построек от границ участка, высота, этажность, процент застройки и коэффициент использования земельного участка) меньше минимальных или больше максимальных значений, установленных регламентом использования соответствующих территориальных зон.

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

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

6. Разрешенным использованием образуемых земельных участков признается разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. (пункт 6 введен решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

ГЛАВА 2. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 9. Компетенция органов и должностных лиц местного самоуправления в сфере регулирования землепользования и застройки

1. Органами и должностными лицами местного самоуправления, уполномоченными в рамках своей компетенции осуществлять регулирование землепользования и застройки на территории города Уварово, являются:

- Уваровский городской Совет народных депутатов;
- Глава города Уварово (далее - глава города);
- администрация города Уварово (далее - администрация города);
- уполномоченный орган администрации города по вопросам градостроительной деятельности;
- комиссия по подготовке и реализации Правил землепользования и застройки при администрации города (далее - комиссия);

В администрации города могут создаваться совещательные органы для решения вопросов, касающихся застройки территории города.

2. Уваровский городской Совет народных депутатов осуществляет следующие полномочия:

- утверждает Генеральный план города Уварово и изменения к нему;
- определяет, с учетом требований законодательства Российской Федерации, Правила землепользования и застройки города;
- устанавливает нормы предоставления земельных участков гражданам в собственность для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства;
- устанавливает нормы предоставления земельных участков в собственность и бесплатно из земель, находящихся в муниципальной собственности;
- осуществляет иные полномочия представительного органа местного самоуправления, определенные законодательством Российской Федерации и Тамбовской области.

3. Глава города Уварово осуществляет следующие полномочия:

- подписывает и обнародует нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки;

4. Глава города как руководитель администрации города:

- принимает решение о подготовке проекта Генерального плана города Уварово, о подготовке предложений о внесении изменений в Генеральный план города Уварово;
- принимает решение о подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Уварово, о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Уварово;
- утверждает подготовленную на основании Генерального плана города Уварово документацию по планировке территории города Уварово, за исключением случаев, предусмотренных законодательством;
- утверждает план реализации Генерального плана города Уварово;

- принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- утверждает состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки;
- утверждает муниципальные программы использования и охраны земель, организует их исполнение;
- осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности и (или) ведении муниципального образования, в том числе определяет полномочия (компетенцию) специально уполномоченного органа и иных подразделений администрации города по управлению и распоряжению земельными участками;
- устанавливает процедуры предоставления земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия по ним решений;
- определяет порядок рассмотрения отказов землепользователей, землевладельцев, собственников земельных участков от принадлежащего им права на земельные участки и принятия по ним решений;
- устанавливает публичные сервитуты и иные ограничения прав на землю;
- организует осуществление муниципального земельного контроля за соблюдением земельного законодательства, требований по охране и использованию земель на территории муниципального образования;
- производит изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными земельным и гражданским законодательством Российской Федерации;
- определяет порядок рассмотрения материалов о принудительном прекращении права на земельный участок ввиду его ненадлежащего использования и принятия по ним решений;
- осуществляет иные полномочия органов местного самоуправления, за исключением тех, которые законодательством Российской Федерации и Тамбовской области отнесены к компетенции представительного органа местного самоуправления.

5. Уполномоченный орган администрации по вопросам градостроительной деятельности:

- обеспечивает подготовку Генерального плана города Уварово и изменений к нему;
- обеспечивает подготовку документации по планировке территории города Уварово;
- подготавливает документы на утверждение Правил землепользования и застройки города Уварово;
- принимает участие в подготовке и проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки, их реализации и изменении, проекту планировки территории, и другим вопросам, касающимся градостроительной деятельности;
- рассматривает вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- обеспечивает реализацию Генерального плана города;
- осуществляет контроль за качеством застройки и благоустройства территории;
- ведет информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;
- осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством и настоящими Правилами.

5. Комиссия осуществляет следующие полномочия:

- осуществляет разработку проекта Правил землепользования и застройки города Уварово, проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Уварово;
- принимает участие в подготовке и проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки города Уварово, по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Уварово, по проекту планировки территории;
- рассматривает обращения физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;

- рассматривает обращения физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- обеспечивает применение Правил после их утверждения (в части проведения публичных слушаний в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом).
- рассматривает иные вопросы, связанные с использованием земельных участков, градостроительным зонированием и градостроительными регламентами.

Статья 10. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд

Порядок резервирования земель и последующее изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд определяется нормативными правовыми актами городского Совета в соответствии с требованиями Земельного кодекса РФ и иными нормативными правовыми актами.

Статья 11. Установление публичных сервитутов

Порядок установления публичного сервитута на территории города Уварово устанавливается нормативно-правовым актом городского Совета.

Установление сервитутов производится без изъятия земельных участков, осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, иными нормативными правовыми актами.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Статья 12. Изменение видов разрешенного использования земельных участков

Вид разрешенного использования земельного участка может быть изменен в соответствии со статьями 37 и 38 Градостроительного кодекса РФ и статьей 4 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (№ 191-ФЗ от 29.12.2004):

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

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

3. Заявление об изменении вида разрешенного использования направляется в орган местного самоуправления.

4. Проводятся публичные слушания с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен участок, и правообладателей смежных участков.

5. Участники слушаний вправе представить свои предложения и замечания, и результаты слушаний подлежат опубликованию.

6. На основании заключения и рекомендации комиссии по организации слушаний глава администрации города принимает решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка или об отказе в таком изменении.

Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении указанного разрешения в комиссию.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса РФ.

Сообщение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования направляется правообладателям земельных участков, имеющим общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

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

Глава города принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

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

ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИЙ И ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 14. Подготовка документации по планировке территории города Уварово

1. Для обоснования карты градостроительного зонирования территории города Уварово, на которую распространяется действие Правил, в соответствии с Градостроительным кодексом требуется разработка документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства – проектов планировки, проектов межевания, на основании которых устанавливаются или уточняются границы земельных участков.

2. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной Градостроительным кодексом, осуществляется в отношении как застроенных, так и предназначенных для застройки территорий.

3. При подготовке документации для земельных участков, не подлежащих застройке (леса, открытые ландшафты и т.п.), следует руководствоваться водным, лесным и земельным законодательством.

4. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой города и осуществляется на основании Генерального плана и Правил землепользования и застройки.

5. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, устанавливается Градостроительным кодексом (глава 5).

Статья 15. Принципы градостроительной подготовки территорий и образования земельных участков

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

- неразделенным на земельные участки, находящимся 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 образованных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации.

- ранее образованным, прошедшим государственный кадастровый учет, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (в виде отдельного документа – вне состава проекта межевания) 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. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, образованных 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.

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

- 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 границ зон действия публичных сервитутов);

- установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории;

- 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;

- установлены границы земельного участка на местности;

- произведен государственный кадастровый учет;

- проведена процедура подготовки на торги.

Земельные участки, образованные посредством планировки территории из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам, могут подготавливаться по инициативе:

- органов местного самоуправления;

- заинтересованных физических и юридических лиц.

Статья 16. Градостроительные планы земельных участков

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельных документов по форме, установленной Правительством РФ в соответствии с действующим федеральным законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Уварово.

2. В виде отдельного документа градостроительные планы земельных участков могут подготавливаться в случаях, когда одновременно имеется сочетание следующих условий:

1) градостроительные планы запрашиваются применительно к ранее сформированным земельным участкам (применительно к которым проведен государственный кадастровый учет и зарегистрированы права), расположенным на уже застроенной территории, при намерении осуществить реконструкцию существующих объектов или построить новые объекты на таких участках;

2) применительно к территории расположения указанных земельных участков установлены посредством Правил землепользования и застройки градостроительные регламенты.

При таком сочетании указанных условий при подготовке градостроительного плана земельного участка не требуется проведение процедур публичных слушаний, соблюдение установленных сроков и бесплатность подготовки.

3. Состав градостроительных планов земельных участков устанавливается действующим градостроительным законодательством.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- установления границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка;
- принятия решений о предоставлении физическим или юридическим лицам прав на образованные земельные участки из состава государственных или муниципальных земель, за исключением случаев предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- принятия решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- подготовки документации архитектурно-строительного проектирования объекта капитального строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) в составе пакета исходно-разрешительной документации;
- выдачи разрешений на строительство;
- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

5. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания территории главой города (в случаях, когда посредством документации по планировке территории впервые устанавливаются границы земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель для их последующего формирования в целях предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, а также приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности, прав на эти земельные участки);

2) в качестве самостоятельного документа руководителем органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности (в случаях подачи заявлений правообладателями земельных участков, которые планируют реконструкцию, капитальный ремонт принадлежащих им зданий, строений, сооружений, их снос и строительство новых объектов на месте снесенных и располагаемых в границах земельных участков, применительно к которым имеются ранее предоставленные кадастровые планы, но отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков перестали соответствовать настоящим Правилам ввиду внесения изменений в Правила). В указанных случаях градостроительные планы земельных участков представляются и утверждаются в течение тридцати дней со дня поступления заявлений правообладателей земельных участков.

Статья 17. Виды процедур градостроительной подготовки территорий

Градостроительная подготовка территорий проводится по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами администрации города применительно к следующим случаям:

- градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе заявителей, администрации города;
- градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства;
- градостроительная подготовка земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также администрации города.
- градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для освоения и строительства по инициативе заявителей;
- градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения.

Статья 18. 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 города с соответствующей заявкой.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом администрации города.

В прилагаемых к заявлению материалах:

- указывается расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка (в том числе, в виде соответствующей схемы с обозначением земельного участка);

- указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения планируемого к подготовке земельного участка;

- содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение главе города проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленной уполномоченным органом администрации по вопросам градостроительной деятельности исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

2. Заявление регистрируется в день его поступления и в течение семи рабочих дней уполномоченный орган администрации города по вопросам градостроительной деятельности подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

- 1) мотивированное определение возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка;

- 2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

- a) решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки: проекта межевания – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента (квартала, микро района), где такой участок располагается; проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки – в иных случаях;

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

В заключении должно содержаться так же указание о том, что риск недостижения результата – получение свободного от прав третьих лиц, сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, лежат на стороне заявителя.

3. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, указанной в части 2 настоящей статьи, путем:

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное;

- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в части 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 уполномоченным структурным подразделением (уполномоченным органом администрации по вопросам градостроительной деятельности);

- 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 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.

В случае возмездного предоставления информации, стоимость исходной информации, получаемой от соответствующих органов, организаций, включается в стоимость работ, проводимых по договору с заявителем (заказчиком).

5. Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, может заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания в соответствии с заключением уполномоченного органа администрации по вопросам градостроительной деятельности, принятом в порядке, определенном частью 2 настоящей статьи).

6. По завершении действий, указанных в пункте 5 настоящей статьи, не позднее пятнадцати рабочих дней после дня публичного слушания уполномоченный орган администрации по вопросам градостроительной деятельности подготавливает и направляет главе города комплект документов, свидетельствующих о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц:

- документация по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

- заключение уполномоченного органа администрации по вопросам градостроительной деятельности о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

- материалы публичных слушаний, включая рекомендации комиссии по землепользованию и застройке.

7. Глава города в течение десяти рабочих дней после поступления от уполномоченного органа администрации по вопросам градостроительной деятельности о заключения и комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом органов местного самоуправления города Уварово, принимает нормативный правовой акт, содержащий:

1) решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка, (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации. В случае принятия решения об утверждении документации;

2) предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка проведение землеустроительных работ, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение тридцати дней, или иного срока, согласованного с заявителем;

3) решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов - аукциона, конкурса. В таком решении указывается также:

- а) орган, уполномоченный на проведение торгов;

- б) сроки подготовки документов для проведения торгов;

- в) дата проведения торгов;

4) обязательство администрации города возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов.

8. Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

9. На основании протокола о результатах торгов уполномоченный орган администрации по вопросам градостроительной деятельности заключает с победителем торгов договор купли-продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка.

Заключение договора должно состояться в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

Статья 19. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации города

1. Администрация города в лице уполномоченного органа администрации по вопросам градостроительной деятельности обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.

2. Уполномоченный орган администрации по вопросам градостроительной деятельности организует, обеспечивает и осуществляет работы, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в рамках:

- 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;

- осуществляемых на основе утвержденного главой города плана работ по планировке и межеванию не разделенных на земельные участки городских территорий жилого и иного назначения.

3. Приложением к договору, заключаемому между уполномоченным органом администрации по вопросам градостроительной деятельности и подрядчиком:

- решение уполномоченного органа администрации по вопросам градостроительной деятельности о способе действий по планировке территории путем подготовки проекта планировки или проекта межевания;

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

- исходные данные в составе, определенном частью 4 статьи 22 настоящих Правил, передаваемые уполномоченным органом администрации по вопросам градостроительной деятельности подрядчику в соответствии с техническим заданием, прилагаемым к договору.

4. Подрядчик по договору на выполнение работ по планировке территории:

- получает согласование уполномоченного органа администрации по вопросам градостроительной деятельности подготовленного в составе документации по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка;

- совместно с уполномоченным органом администрации по вопросам градостроительной деятельности обеспечивает согласование документации по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка, а также участвует в проводимых органом, уполномоченным на проведение публичных слушаний, публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определены законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами;

- передает уполномоченному органу администрации по вопросам градостроительной деятельности заказчику работ по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка, документы, подтверждающие полученные согласования.

5. Руководитель уполномоченного органа администрации по вопросам градостроительной деятельности в течение семи рабочих дней:

- подписывает акт приемки работ в случае соответствия содержания, объема и качества работ условиям договора;

- направляет главе города комплект документов – заключение результатах проведенных работ, подготовленный проект градостроительного плана земельного участка, а также документы, свидетельствующие о том, что проект градостроительного плана земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц.

6. Глава города в течение семи рабочих дней после поступления от уполномоченного органа администрации по вопросам градостроительной деятельности указанного в пункте 6 настоящей статьи комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом Тамбовской области,

утверждает своим решением документацию по планировке территории с градостроительным планом земельного участка (градостроительных планов земельных участков), либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации. Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

- о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ, обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка с определением уполномоченного органа, ответственного за обеспечение проведения указанных работ и предельного срока на их выполнение;

- о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством торгов (аукциона) – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов (аукциона), конкурса.

7. Уполномоченное структурное подразделение администрации города в соответствии с земельным законодательством, настоящими Правилами проводит торги (аукцион) и заключает договор купли - продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

Статья 20. 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.

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

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.

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 законодательства о градостроительной деятельности 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 21. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для освоения и строительства по инициативе заявителей

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке на незастроенных территориях земельных участков из состава государственных, муниципальных земель, их разделении на земельные участки меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно – технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующее заявление в уполномоченный орган администрации по вопросам градостроительной деятельности.

В приложении к заявке указывается:

- 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 города Уварово, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. Заявление регистрируется в день его поступления, и в течение пятнадцати рабочих дней уполномоченный орган администрации по вопросам градостроительной деятельности готовит и направляет заявителю заключение о соответствии инвестиционных намерений заявителя Генеральному плану города Уварово, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих мотивированных решений:

1) отклонить заявление - по причине его несоответствия Генеральному плану города Уварово, 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 уполномоченным органом администрации по вопросам градостроительной деятельности об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения в соответствии с земельным законодательством торгов (аукциона) по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях строительства.

3. Соглашение, указанное в части 2 настоящей статьи:

- подписывается сторонами в течение пятнадцати дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;

- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и уполномоченного органа администрации по вопросам градостроительной деятельности.

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

В соглашении указываются обязательства заявителя в установленный срок подготовить и представить в уполномоченный орган администрации по вопросам градостроительной деятельности:

- проект плана земельного участка с границами, определяемыми красными линиями, обозначающими границы вновь образуемого и предлагаемого для представления на торгах (аукционе) земельного участка - планировочного элемента территории (квартала, микрорайона);

- комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения торгов (аукциона) по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях строительства.

В соглашении указываются обязательства уполномоченного органа администрации по вопросам градостроительной деятельности перед заявителем (в случае выполнения в установленные сроки обязательств заявителя):

- выполнить действия по согласованию подготовленного заявителем комплекта проектов документов (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);

- обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование проектов документов и проведение в установленном порядке и установленные сроки торгов (аукциона) по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях строительства;

- не допускать действия со стороны администрации города, а также неправомочные действия со стороны иных лиц, которые могут воспрепятствовать реализации соглашения;

- компенсировать затраты заявителя на градостроительную подготовку земельного участка – в случае, если заявитель не стал участником торгов (аукциона) или их победителем.

4. После получения от заявителя подготовленного комплекта проектов документов, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия уполномоченный орган администрации по вопросам градостроительной деятельности направляет заключение главе города.

Глава города в течение десяти дней со дня поступления от уполномоченного органа администрации по вопросам градостроительной деятельности указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом, принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении плана земельного участка, намеченного для освоения, с обозначением красных линий, являющихся границами такого земельного участка, применительно к которому планируется проведение торгов (аукциона);

- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному земельному участку, государственном кадастровом учете сформированного земельного участка;

- о назначении уполномоченного органа администрации города по подготовке пакета документов, необходимых для проведения торгов (аукциона);

- о дате проведения торгов (аукциона).

5 Торги (аукцион) по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях строительства проводится в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

Статья 22. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также администрации города.

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 № 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;

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

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

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

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

- в составе проекта межевания территории в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации;

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

- уполномоченным структурным подразделением.

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 путём 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 уполномоченным структурным подразделением администрации города.

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 № 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.

5. 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 статьей 29 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 администрацией города.

Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ и в соответствующих случаях может определять возможность возведения ограждений по границам земельного участка в порядке, установленном в соответствии с настоящими Правилами, муниципальным правовым актом, если такие действия не запрещены решением об утверждении градостроительного плана земельного участка.

6. В целях установления границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, уполномоченные собственниками помещений в таком доме лица могут направить соответствующее заявление в администрацию города.

7. Администрация города 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 постановлением администрации города;
- правового акта администрации города, принятого на основании обращения уполномоченного структурного подразделения, комиссии, главы города.

Уполномоченное структурное подразделение обеспечивает реализацию инициатив администрации города в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания территории, если иное не установлено законодательством;
- подготовки решения по подготовке проектов межевания территории для размещения муниципального заказа на проведение данных работ в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 23. 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 уполномоченный орган администрации по вопросам градостроительной деятельности самостоятельно либо путем заключения договоров (муниципальных контрактов) по подготовке документации по планировке территорий путем размещения муниципального заказа на проведение данных работ, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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.

В соответствии с законодательством земли общего пользования не подлежат приватизации и на них не распространяется действие регламентов использования территории.

Статья 24. 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 действующим 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 уполномоченным структурным подразделением администрации города, 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:

- уполномоченного органа администрации по вопросам градостроительной деятельности – в случаях подготовки по инициативе администрации города 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 города 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.

Глава города вправе своим правовым актом определить состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению заключений о подключении к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

Администрация города вправе установить перечень случаев, когда возможность эксплуатации объектов капитального строительства может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения).

Предложения, направляемые в уполномоченный орган администрации по вопросам градостроительной деятельности, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям вправе подавать:

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

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

Лица, указанные в подпункте 2 настоящего пункта, вместе с документацией по планировке территории направляют в уполномоченное структурное подразделение (архитектура) обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

6. Уполномоченный орган администрации по вопросам градостроительной деятельности в срок не более 30 дней со дня поступления указанного обоснования подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором оцениваются:

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

- последствия предлагаемых технических решений в части ущемления прав третьих лиц, владеющих смежно-расположенными земельными участками.

В случае направления положительного заключения:

- лица, указанные в подпункте 1 пункта 5 настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении уполномоченного структурного подразделения рекомендации при подготовке проектной документации, а уполномоченное структурное подразделение проверяет соответствие указанным рекомендациям представленной проектной документации при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

- лица, указанные в подпункте 2 пункта 5 настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении уполномоченного структурного подразделения рекомендации при подготовке документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В случае направления отрицательного заключения, лица, указанные в подпунктах 1 и 2 пункта 5 настоящей статьи, вправе обжаловать заключение уполномоченного органа администрации по вопросам градостроительной деятельности в судебном порядке.

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

- подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства, создании новых или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства.

8. 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;

- в уполномоченное структурное подразделение – в случае наличия муниципального правового акта о предоставлении уполномоченному структурному подразделению полномочий по оказанию услуг заинтересованным лицам по подготовке и комплектованию сводных технических условий на подключение планируемых к созданию, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

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

Уполномоченное структурное подразделение самостоятельно или через другое ответственное за данный вопрос структурное подразделение администрации города обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

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

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

Статья 25. Порядок формирования земельных участков как объектов недвижимости

Земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности в границах города Уварово могут быть переданы администрацией города физическим и юридическим лицам для строительства в собственность в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование или в аренду при условии, что на момент передачи указанных прав участки сформированы как объекты недвижимости.

Земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости, если они свободны от прав третьих лиц и для них установлены:

- разрешенные виды использования (градостроительный регламент);
- необходимые ограничения и параметры строительных изменений;
- границы.

Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости проводятся уполномоченным органом администрации по вопросам градостроительной деятельности и в соответствии с действующим Положением.

ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

(с изменениями, введенными решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

Статья 26. Порядок предоставления земельных участков, сформированных из состава земель государственной или муниципальной собственности

1. Предоставление прав на земельные участки осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тамбовской области и Уваровского городского Совета народных депутатов.

2. Земельные участки могут предоставляться физическим и юридическим лицам для строительства только из состава земель, которые согласно законодательству не изъяты из оборота и не зарезервированы для государственных или муниципальных нужд.

Статья 27. Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд

1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным со строительством, реконструкцией объектов местного значения, при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения местного значения;

автомобильные дороги местного значения;

иные основания, предусмотренные федеральными законами.

2. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории.

3. Принятие решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд в целях, не предусмотренных частью 2 настоящей статьи, должно быть обосновано:

решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);

решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

4. Решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов местного значения может быть принято не позднее, чем в течение трех лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

5. Порядок изъятия земельных участков для муниципальных нужд регулируется главой VII.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

ГЛАВА 5. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 28. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 28, 31, 32, и 33 Градостроительного кодекса РФ.

2. Основаниями для рассмотрения администрацией города вопроса о внесении изменений в Правила являются:

- несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану города, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов, которые могут направляться федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Тамбовской области, органами местного самоуправления в случаях, установленных Градостроительным кодексом, а также физическими и юридическими лицами.

Физические и юридические лица вправе направить свои предложения о внесении изменений в Правила в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, снижается их стоимость, причиняется вред их правообладателям, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

3. Предложения направляются в письменной форме в комиссию с приложением градостроительного обоснования необходимости внесения изменений в Правила и других документов.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в Правила рассматривает их и готовит заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения. Комиссия направляет свое заключение главе города.

5. Глава города с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение 30 дней принимает правовой акт о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или о мотивированном отказе о внесении заявленных изменений. Копия правового акта направляется заявителям.

Статья 29. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки определяется нормативными правовыми актами городского Совета и Градостроительным кодексом РФ.

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки проводятся комиссией.

4. Глава города с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний может принять правовой акт о:

- утверждении документации по планировке территории;
- доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций комиссии;
- отклонении документации по планировке территории.

9. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

ГЛАВА 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ

Статья 30. Ответственность за нарушение Правил

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

ЧАСТЬ 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

ГЛАВА 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 31. Установление территориальных зон

На карте градостроительного зонирования территории города Уварово выделены территориальные зоны. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Порядок установления территориальных зон определен статьей 34 Градостроительного кодекса РФ.

На карте градостроительного зонирования установлены следующие виды территориальных зон.

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ИХ КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон	
Жилые зоны Ж (с изменениями, внесенными решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 25.06.2015 №624)	Ж 1	Многоэтажная жилая застройка (девять этажей и выше)
	Ж 2	Среднеэтажная жилая застройка (не выше восьми этажей)
	Ж 3	Малоэтажная жилая застройка
Общественно-деловые зоны ОД	О Д 1	Многофункциональные центры обслуживания и общественно-деловой активности
	ОД 2	Крупные торговые комплексы, рынки
	ОД 3	Больницы и стационарные учреждения здравоохранения
	ОД 4	Объекты науки, высшего и среднего специального образования
	ОД 5	Спортивно-зрелищные комплексы
Озелененные территории Р и ОТ	Р 1	Озелененные территории общего пользования
	Р 2	Лесопарки
	ОТ 1	Федеральные и городские леса
	ОТ 2	Открытые природные пространства
	ОТ 3	Озелененные территории специального назначения
Зона производственных и коммунально-складских предприятий П	П	Территории производственных и коммунально-складских предприятий
Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры ИТ	ИТ 1	Объекты внешнего транспорта (вокзалы)
	ИТ 2	Полоса отвода железной дороги
	ИТ 3	Автодороги внешнего транспорта
	ИТ 4	Основные городские автомагистрали и инженерные коммуникации
Зоны специального назначения СП	СП 1	Режимные объекты (в том числе водозаборы)
	СП 2	Кладбища, скотомогильники
	СП 3	Полигоны ТБО, очистные сооружения канализации

Кодовые обозначения территориальных зон		Наименование территориальных зон
Зоны сельскохозяйственного использования СХ	СХ 1	Объекты сельскохозяйственного производства
	СХ 2	Сельскохозяйственные угодья
	СХ 3	Садоводческие объединения
Зоны территорий водного фонда В	В	Территории водного фонда (водотоки, водоемы)
Зоны природного ландшафта Л	Л	Территории природного ландшафта

ГЛАВА 9. ЗОНИРОВАНИЕ С УЧЕТОМ ОСОБЫХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ (ОГРАНИЧЕНИЙ)

Статья 32. Зоны с особыми условиями использования территории

К зонам с особыми условиями использования территорий отнесены:

- зоны объектов культурного наследия;
- зоны природного охраняемого ландшафта;
- санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы;
- водоохранные зоны водотоков и водоемов;
- охранные зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- зона затопления паводком 1 % обеспеченности;
- зона подтопления грунтовыми водами;
- иные территории с установленными ограничениями в соответствии с законодательством.

Зоны с особыми условиями использования территорий перекрывают зоны действия других регламентов и накладывают дополнительные ограничения на использование территорий. Эти требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с позиций охраны природной и историко-культурной среды, являются дополнительными по отношению к видам разрешенного использования объектов недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленными основными градостроительными регламентами.

Зоны с особыми условиями использования территорий застройки распространяются на участки строительства и реконструкции городских объектов в случаях, когда вновь возводимый, реконструируемый объект расположен непосредственно в одной или нескольких вышеперечисленных зонах.

Границы территорий с особыми условиями использования территорий устанавливаются соответствующими линиями градостроительного регулирования, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с регламентами.

Разрешительная документация на предоставление участков под новое строительство в случае размещения объекта на территории зон с особыми условиями использования территории должна согласовываться с соответствующими органами контроля и надзора в установленном законом порядке.

Установление зон не влечет за собой изъятие земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Статья 33. Зоны с особыми условиями использования территории, связанные с охраной объектов культурного наследия

К объектам культурного наследия относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий и представляющие собой ценность с точки зрения зарождения и развития культуры.

Правовое регулирование отношений в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия осуществляется на основании действующего законодательства.

Объекты культурного наследия подразделяются на:

- памятники — отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями, в том числе объекты археологического наследия;
- ансамбли — группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений, произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи;
- достопримечательные места.

В целях обеспечения сохранения объектов культурного наследия в его исторической среде устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия, включающие в себя:

- охранные зоны;
- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- зоны охраняемого природного ландшафта.

Зоны охраны объектов культурного наследия, а также прилегающие к ним зоны регулирования застройки предназначены для: создания определенной градостроительной среды, сохраняющей стиль исторической застройки; восстановления и охраны особо ценной историко-культурной среды.

В городе Уварово устанавливается охранный зона, необходимая для физического сохранения памятников, а также их наилучшего обзора и использования: охранный зона отдельных памятников.

Режим охранных зон предусматривает сохранение историко-архитектурного облика селитебных и промышленных объектов, реставрацию памятников и ценных в историко-архитектурном отношении зданий, запрещение нового строительства вне архитектурных традиций, по возможности воссоздание утраченных ценных построек, благоустройство и регенерация территорий. Любые строительные, дорожные, земляные работы в пределах охранных зон в обязательном порядке должны согласовываться с государственными органами охраны памятников.

В пределах охранных зон остаются неизменными все исторические красные линии застройки и границы существующих домовладений. Планировочные изменения, возможны только в целях восстановления утраченных улиц и проездов. Любые новые здания должны строиться с соблюдением не только архитектурных традиций, но и с учетом сохранения или восстановления исторической планировки.

При завершении строительства объектов недвижимости в охранный зоне представитель органа по охране объектов культурного наследия должен участвовать в приемке их в эксплуатацию.

Контроль за использованием данных территорий осуществляется органом по охране объектов культурного наследия администрации области.

Статья 34. Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы

1. В Правилах, разработанных на основе генерального плана города Уварово, приняты ориентировочные размеры СЗЗ и санитарных разрывов (определенных в генплане) с учетом рекомендуемых минимальных размеров санитарных разрывов и ориентировочных СЗЗ в соответствии с классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны по классификации должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений. Проект СЗЗ обязателен для каждого предприятия, являющегося источником воздействия на среду обитания (либо для группы предприятий – проект единой СЗЗ промзоны, комплекса, промзоны).

Для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса, промзоны) устанавливается единая расчетная и окончательно установленная санитарно-защитная зона с

учетом суммарных выбросов в атмосферный воздух и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в единую зону.

Установление санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств проводится при наличии проектов обоснования санитарно-защитных зон.

Установление, изменение размеров установленных санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств I и II класса опасности осуществляется Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Для промышленных объектов III, IV, V класса опасности размеры санитарно-защитных зон могут быть установлены, изменены на основании решения и санитарно-эпидемиологического заключения Главного государственного санитарного врача субъекта Российской Федерации в порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Лабораторные исследования атмосферного воздуха и измерения физических воздействий на атмосферный воздух проводятся на границе санитарно-защитной зоны промышленных объектов и производств, а также в жилой застройке лабораториями, аккредитованными в установленном порядке на проведение таких работ.

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов, устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений. Санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения) устанавливаются также для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок.

2. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

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

3. 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.

4. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

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

- научно-исследовательские лаборатории,
- поликлиники,
- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа,
- бани,
- прачечные,
- объекты торговли и общественного питания,
- мотели,
- гостиницы,
- гаражи,
- площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта,
- пожарные депо,
- местные и транзитные коммуникации,
- ЛЭП,
- электростанции,
- нефте- и газопроводы,
- артезианские скважины для технического водоснабжения,
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,
- канализационные насосные станции,
- сооружения оборотного водоснабжения,
- автозаправочные станции,
- станции технического обслуживания автомобилей.

5. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

Статья 35 Водоохранные зоны водотоков и водоемов

1. Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

2. Ширина водоохранной зоны реки Вороны составляет 200 метров.

3. В границах водоохранных зон запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

4. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, 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

5. Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

(часть восемнадцатая в ред. Федерального закона от 14.07.2008 N 118-ФЗ)

6. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

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

8. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 3 настоящей статьи ограничениями запрещается:

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

9. Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

10. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Статья 36. Санитарно-защитные полосы водоводов

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

В пределах санитарно-защитной полосы, соответственно ее назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Санитарно-защитные полосы водоводов организуются на всех водоводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Статья 37. Пояс санитарной охраны водозаборов

1-й пояс санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения

Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Санитарные мероприятия должны выполняться органами коммунального хозяйства или другими владельцами водопроводов. Целью мероприятий является сохранение постоянства природного состава воды в водозаборе путем устранения и предупреждения возможности ее загрязнения.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

В графических материалах Правил границы 1-го пояса ЗСО показаны в соответствии с материалами генерального плана.

Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной.

Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

2-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения

Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Второй пояс (пояс ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения. Целью мероприятий является максимальное снижение микробного и химического загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

Определение границ второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения для различных гидрогеологических условий проводится в соответствии с методиками гидрогеологических расчетов.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

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.

В графических материалах Правил границы 2-го пояса ЗСО показаны в соответствии с материалами Генерального плана города.

3-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения

Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Третий пояс (пояс ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения. Целью мероприятий является максимальное снижение микробного и химического загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

Определение границ третьего пояса ЗСО подземных источников водоснабжения для различных гидрогеологических условий проводится в соответствии с методиками гидрогеологических расчетов.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

В графических материалах Правил границы 3-го пояса ЗСО показаны в соответствии с материалами Генерального плана города.

Статья 38. Охранные зоны объектов электроснабжения и связи

Правовой режим земель электрических сетей и линий связи имеет много общего. Их правовое положение определяется рядом нормативных актов, например, Федеральным законом от 7 июля 2003 г. N 126-ФЗ «О связи», Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578, и др.

Трассы электросетей и линий связи, как правило, прокладываются вдоль существующих дорог, сетей, границ землепользований или полей севооборотов.

Субъекты права на землю — предприятия и организации, осуществляющие строительство и эксплуатацию линий связи и электрических сетей. Земельные участки предоставляются как в постоянное (бессрочное) пользование, так и во временное пользование (на период строительства).

На праве бессрочного (постоянного) пользования земельные участки предоставляются для размещения и возведения стационарных элементов сетей и линий (опоры линий электропередачи, надземных сооружений кабельных и воздушных линий связи и др.).

На праве безвозмездного срочного пользования (на период строительства) земельные участки предоставляются вдоль возводимой трассы подземного кабеля или воздушных линий для использования их в качестве подъездных путей, мест складирования материалов, укладки вынимаемого из траншей грунта и т.п.

Земельные участки над проводами электрических линий или над кабельными линиями остаются в собственности и пользовании тех субъектов, на территории которых прокладываются трассы, и используются ими свободно с соблюдением мер, обеспечивающих сохранность и работу указанных объектов в соответствии с правилами охраны линий связи и электрических сетей.

В пределах охранных зон линий электропередачи и связи запрещается:

- осуществлять строительные, монтажные, взрывные и поливные работы, производить посадку и вырубку деревьев, устраивать спортивные площадки и площадки для игр, складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы;
- устраивать причалы для стоянки судов и иных плавучих средств, производить погрузо-разгрузочные и землечерпательные работы, бросать якоря, выделять рыбопромысловые участки и производить добычу рыбы придонными средствами лова, устраивать колку и заготовку льда (при прохождении кабеля по дну водоема);
- устраивать проезды для машин и механизмов, имеющих высоту с грузом более 4,5 м от поверхности дороги, а также стоянки автомобильного и гужевого транспорта, машин и механизмов;
- производить земляные работы на глубине более 0,3 м и планировку грунта при помощи бульдозеров, экскаваторов и других землеройных машин;
- запрещаются любые действия, которые могут нарушить нормальную работу электрических сетей или повлечь за собой их повреждение: влезать на опоры, приставлять или привязывать к ним посторонние предметы, сбрасывать на провода снег с крыш, сбрасывать большие тяжести (свыше 5 т), устраивать свалки, разводить огонь вблизи вводных устройств, открывать помещения электрических сооружений, производить подключение или переключение в электрических сетях, производить строительные или ремонтные работы в местах, где проходят воздушные и кабельные линии электропередачи.

Статья 39. Охранные зоны объектов трубопроводного транспорта

В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

- 1) размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;
- 2) размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта;
- 3) установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков.

Границы охранных зон, на которых размещены объекты трубопроводного транспорта, определяются на основании строительных норм и правил, правил охраны магистральных трубопроводов, других утвержденных в установленном порядке нормативных документов.

Земельные участки, входящие в охранные зоны трубопроводов, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с соблюдением требований охраны.

В охранных зонах магистральных трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

- возводить любые постройки и сооружения;
- высаживать деревья и кустарники всех видов;
- сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, размещать сады и огороды;
- проводить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;
- производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

После завершения строительства трубопровода временно занимаемые полосы приводятся в состояние, пригодное для использования по основному целевому назначению, и возвращаются прежнему землепользователю. Одновременно ему возмещается стоимость всех убытков, возникших в связи со строительством трубопровода, включая упущенную выгоду. Дальнейшее использование полосы земель над трубопроводами осуществляется землепользователем, по территории которого проложен трубопровод, по своему усмотрению, но не нарушая правил эксплуатации трубопровода.

Статья 40. Зона затопления паводком 1% обеспеченности

В границах зон затопления паводком 1% обеспеченности использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва) грунта или строительства дамб обвалования или совмещения подсыпки и строительства дамб обвалования.

Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий, подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального инженерного решения определяется архитектурно-планировочными требованиями и технико-экономическим обоснованием.

Инженерная защита затапливаемых территорий проводится в соответствии со следующими требованиями:

- отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне;
- превышение гребня дамбы обвалования над расчетным уровнем следует устанавливать в зависимости от класса сооружений согласно СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления» и СНиП 2.06.01-86 «Гидротехнические сооружения. Основные положения проектирования»;
- за расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью:
 - а) один раз в 100 лет - для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями;
 - б) один раз в 10 лет - для территорий парков и плоскостных спортивных сооружений.

Статья 41. Зона подтопления грунтовыми водами

Зона подтопления грунтовыми водами – это территория с неглубоким залеганием уровня грунтовых вод (до 2-5 м), на которой интенсивность притока поверхностных и грунтовых вод превышает интенсивность стока по поверхности, подземного оттока и потерь влаги на испарение.

Подтопление территорий грунтовыми водами затрудняет застройку новых территорий, эксплуатацию уже застроенных территорий и ухудшает общие санитарные условия площадок.

Мероприятия по понижению уровня грунтовых вод и осушение заболоченностей должны обеспечивать нормальные условия для осуществления строительства, эксплуатации зданий и сооружений,

произрастания зеленых насаждений. Допустимая минимальная глубина залегания грунтовых вод (норма осушения):

1. Территории крупных промышленных зон и комплексов – до 15 м
2. Территории городских промышленных зон, коммунально-складских зон- 5 м
3. Селитебные территории городов - 2м
4. Территории спортивно-оздоровительных объектов и учреждений обслуживания зон отдыха - 1 м
5. Территории зон рекреационного и защитного назначения (зеленые насаждения общего пользования, парки, санитарно-защитные зоны) -1 м

ЧАСТЬ 3. СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

Статья 42. Градостроительные регламенты. Жилые зоны – Ж

(статья 42 с изменениями, внесенными решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 25.06.2015 №624)

Жилые зоны предназначены для размещения жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них.

В жилых зонах допускается размещение объектов обслуживания жилой застройки, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка.

1.1. Ж1. Многоэтажная жилая застройка (девять этажей и выше)

Зона многоэтажной застройки выделена для размещения жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома.

Основные виды разрешённого использования

- а) многоэтажная жилая застройка или высотная застройка
- б) коммунальное обслуживание
- в) бытовое обслуживание
- г) деловое управление
- д) магазины
- е) объекты гаражного назначения (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
- ж) земельные участки (территории) общего пользования (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

Вспомогательные виды разрешённого использования

- а) дошкольное, начальное и среднее общее образование (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
- б) амбулаторно-поликлиническое обслуживание (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
- в) банковская и страховая деятельность

Условно разрешенные виды использования

- а) среднеэтажная жилая застройка
- б) социальное обслуживание
- в) культурное развитие
- г) торговые центры (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
- г1) торгово-развлекательные центры

- г2) торгово-развлекательные комплексы рынки (подпункты г1 и г2 введены решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
- д) общественное питание
 - е) гостиничное обслуживание
 - ж) развлечения
 - з) отдых или рекреация
 - и) спорт
 - к) связь

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

- земельная доля, приходящаяся на 1 м² общей площади жилых помещений – не менее 0,92 (при расчётной жилищной обеспеченности – 18 м²/чел);
- отступ от красной линии в районах существующей застройки - в соответствии со сложившейся линией застройки, в районах новой застройки – 0,5 м;
- расстояния между жилыми домами внутри квартала (группы домов), а также между жилыми, общественными и производственными зданиями определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами;
- размер земельных участков на одно место:
 - ДОУ отдельно стоящее – 35-40 м², встроенное при вместимости более 100 мест – 29 м²;
 - общеобразовательная школа, лицей, гимназия – 17-60 м², в условиях реконструкции возможно уменьшение на 20 %;
 - магазины повседневного спроса встроенно-пристроенные общей площадью не более 400 м², внутри квартала отдельно стоящие – не более 1150 м²;
 - поликлиники общей площадью не более 600 м²;
 - полезная площадь общественно-торговых центров общегородского значения – не более 400 м² на участках площадью не более 600 м²;
 - вместимость гаражей (подземных, полузаглубленных, многоэтажных) не должна превышать 300 машин;
 - размещение автостоянок на придомовых территориях при соблюдении нормативных требований обеспечения придомовых территорий элементами благоустройства:
 - открытых для временного хранения автомобилей до 50 машино-мест;
 - закрытых со сплошными ограждениями для постоянного и временного хранения до 100 машино-мест;
 - площадь застройки и земельных участков отдельно стоящих автостоянок для хранения легковых автомобилей на одно машино - место для: одноэтажных – 30 м², 2-х этажных -20 м²., 3-х этажных – 14 м², 4-х этажных – 12 м², 5-ти этажных – 10 м²;
 - площадь застройки и земельных участков для подземных стоянок – на одно машино-место – 25 м².

Предельный коэффициент застройки:

- застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами – 0,4
- реконструкция многоквартирными жилыми домами – 0,6

Ограничения:

В жилой застройке предусмотрено размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования для обслуживания жилой застройки или предпринимательства, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка.

Размещение объектов обслуживания жилой застройки возможно во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи

или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах.

Запрещается размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах.

В жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека:

- специализированных магазинов строительных, москательных-химических и других товаров, эксплуатация которых может привести к загрязнению территории и воздуха застроенной территории;
- магазинов и других помещений с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, легко воспламеняющихся и прочих жидкостей в аэрозольной упаковке, а также твердых пожароопасных материалов;
- магазинов по продаже синтетических ковров, автомобильных запчастей, шин и автомобильных масел;
- специализированных рыбных магазинов;
- специализированных овощных магазинов без мойки и расфасовки;
- складов любого назначения, в том числе оптовой и мелкооптовой торговли;
- магазинов суммарной торговой площадью более 1000 м²;
- объектов с режимом функционирования после 23 часов;
- предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов нормируемой площадью до 300 м²);
- мастерских ремонтно-бытовых машин и приборов, ремонта обуви нормируемой площадью свыше 100 м²;
- бань, саун, банно-оздоровительных комплексов (при условии создания СЗЗ не менее 50 м);
- прачечных и химчисток (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания до 75 кг белья в смену);
- автоматических телефонных станций, предназначенных для телефонизации жилых зданий общей площадью более 100 м²;
- предприятий, организаций и магазинов с режимом функционирования после 23 часов и музыкальным сопровождением (рестораны, бары, кафе, столовые, закусочные);
- казино и дискотек;
- похоронных бюро;
- общественных туалетов.

1.2. Ж2. Среднеэтажная жилая застройка (не выше восьми надземных этажей)

Зона выделена для размещения жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома.

Основные виды разрешённого использования

- а) среднеэтажная жилая застройка
 - а1) малоэтажная многоквартирная жилая застройка (при условии, что жилые дома существовали на момент принятия Правил)
 - а2) для индивидуального жилищного строительства (при условии, что жилые дома существовали на момент принятия Правил)

(подпункты а1 и а2 введены решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
- б) коммунальное обслуживание
- в) бытовое обслуживание
- г) деловое управление
- д) магазины
- е) банковская и страховая деятельность
- ж) объекты гаражного назначения (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

- з) земельные участки (территории) общего пользования (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

Вспомогательные виды разрешённого использования

- а) дошкольное, начальное и среднее общее образование (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
 б) амбулаторно-поликлиническое обслуживание (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

Условно разрешённые виды использования

- а) многоэтажная жилая застройка
 б) для индивидуального жилищного строительства (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
 б1) малоэтажная многоквартирная жилая застройка
 (подпункт б1 введен решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
 в) социальное обслуживание
 г) культурное развитие
 д) торговые центры (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
 д1) торгово-развлекательные центры
 д2) торгово-развлекательные комплексы рынки
 (подпункты д1 и д2 введены решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
 е) общественное питание
 ж) гостиничное обслуживание
 з) развлечения
 и) отдых или рекреация
 к) спорт
 л) связь

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

- отступ от красной линии в районах существующей застройки – в соответствии со сложившейся линией застройки, в районах новой застройки – от 5 м;
- расстояния между жилыми домами внутри квартала (группы домов), а также между жилыми, общественными и производственными зданиями, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами;
- требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в городе, что определяются утвержденной градостроительной документацией;
- размещение общественных центров и единичных объектов повседневного обслуживания – в первых этажах, выходящих на улицу жилых домов или пристроенных к ним помещениях при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы или с торца дома:
 - размер земельных участков на одно место:
 - ДООУ отдельно стоящее – 35-40 м², встроенное при вместимости более 100 мест – 29 м²;
 - общеобразовательная школа, лицей, гимназия – 17-60 м², в условиях реконструкции возможно уменьшение на 20 %;
 - магазины повседневного спроса встроено-пристроенные общей площадью не более 400 м², внутри квартала отдельно стоящие – не более 1150 м²;
 - полезная площадь встроенных помещений не должна превышать 150 м²;
 - кабинеты практикующих врачей, центры народной медицины – при условии отсутствия рентгеновских установок;
 - вместимость предприятий общественного питания – до 25 посадочных мест;
 - норма гаражей для индивидуального легкового автомобиля – не более чем 1 место парковки на 1 квартиру;
 - размещение автостоянок на придомовых территориях при соблюдении нормативных требований обеспечения придомовых территорий элементами благоустройства:

- открытых для временного хранения автомобилей до 50 машино-мест;
- закрытых со сплошными ограждениями для постоянного и временного хранения до 100 машино-мест;
- площадь застройки и земельных участков отдельно стоящих автостоянок для хранения легковых автомобилей на одно машино-место для: одноэтажных – 30 м², 2-х этажных -20 м², 3-х этажных – 14 м², 4-х этажных – 12 м², 5-ти этажных – 10 м²;
- площадь застройки и земельных участков для подземных стоянок – на одно машино-место – 25 м².

Предельный коэффициент застройки:

- застройка многоквартирными жилыми домами средней этажности – 0,4

Ограничения:

В жилой застройке предусмотрено размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования для обслуживания жилой застройки или предпринимательства, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка.

Размещение объектов обслуживания жилой застройки возможно во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах.

Запрещается размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах.

В жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека:

- специализированных магазинов строительных, москательных-химических и других товаров, эксплуатация которых может привести к загрязнению территории и воздуха застроенной территории;
- магазинов и других помещений с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, легко воспламеняющихся и прочих жидкостей в аэрозольной упаковке, а также твердых пожароопасных материалов;
- магазинов по продаже синтетических ковров, автомобильных запчастей, шин и автомобильных масел;
- специализированных рыбных магазинов;
- специализированных овощных магазинов без мойки и расфасовки;
- складов любого назначения, в том числе оптовой и мелкооптовой торговли;
- магазинов суммарной торговой площадью более 1000 м²;
- объектов с режимом функционирования после 23 часов;
- предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов нормируемой площадью до 300 м²);
- мастерских ремонтно-бытовых машин и приборов, ремонта обуви нормируемой площадью свыше 100 м²;
- бань, саун, банно-оздоровительных комплексов (при условии создания СЗЗ не менее 50 м);
- прачечных и химчисток (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания до 75 кг белья в смену);
- автоматических телефонных станций, предназначенных для телефонизации жилых зданий общей площадью более 100 м²;
- предприятий, организаций и магазинов с режимом функционирования после 23 часов и музыкальным сопровождением (рестораны, бары, кафе, столовые, закусочные);
- казино и дискотек;
- похоронных бюро;

- общественных туалетов.

1.3. ЖЗ. Малоэтажная жилая застройка

Зона предназначена для размещения жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); размещение жилого дома имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений; производство сельскохозяйственной продукции.

Основные виды разрешённого использования

- а) для индивидуального жилищного строительства (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
 - а₁) малоэтажная многоквартирная жилая застройка (подпункт а₁ введены решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44
 - б) для ведения личного подсобного хозяйства (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
 - б₁) ведение огородничества
 - б₂) ведение садоводства
 - б₃) ведение дачного хозяйства
(подпункты б₁, б₂ и б₃ введены решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
 - в) блокированная жилая застройка
 - г) коммунальное обслуживание
 - д) бытовое обслуживание
 - е) магазины
 - ж) земельные участки (территории) общего пользования (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
- з) объекты гаражного назначения
(подпункт з введен решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

Вспомогательные виды разрешённого использования

- а) дошкольное, начальное и среднее общее образование (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
- б) амбулаторно-поликлиническое обслуживание (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

Условно разрешённые виды использования

- а) среднеэтажная жилая застройка
- б) деловое управление
- в) банковская и страховая деятельность
- г) обслуживание автотранспорта
- д) объекты придорожного сервиса
(подпункт д введен решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

Параметры и условия физических и градостроительных изменений (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

- размер земельного участка, не подлежащего дроблению, составляет 450 м²;
- коэффициент застройки территории – не более 0,3;
- коэффициент использования территории – 0,4 - 0,6, но не более 0,67;
- отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве - не менее 5 метров, от красной линии проездов - не менее 3 м, в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией;
- минимальное расстояние от границ соседнего участка до:
 - основного строения - не менее 3 метров;
 - хозяйственных и прочих строений – 1 м;
 - открытой автостоянки – 1 м;
 - отдельно стоящего гаража – 1 м;

- от окон жилых помещений (комнат, кухонь, веранд) до соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, закрытой автостоянки, бани), расположенных на соседних участках – не менее 6 м;
- от дворовых туалетов, помойных ям, выгребных септиков – 4 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м;
- от внешних стен индивидуальных домов до колодцев на территории участка со стороны вводов инженерных сетей – не менее 6 м;
- от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов – не менее 10 м;
- от края лесопаркового массива до границ ближних участков жилой застройки – не менее 30 м;
- расстояния между жилыми домами внутри квартала (группы домов), а также между жилыми, общественными и производственными зданиями, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами;
- торговая площадь магазинов повседневного спроса – до 40 м²;
- вместимость гаражей индивидуальных машин в пределах усадьбы – 2 транспортных средства;
- площадки для мусоросборников - из расчета 1 контейнер на 10-15 семей, расстояние до участков жилых домов, ДООУ, игровых площадок – не менее 50 м, но не более 100 м;
- автостоянки в общественной зоне для парковки легковых автомобилей для работающих и посетителей при объектах торгово-бытового обслуживания, спортивных сооружениях без мест для зрителей – не более чем на 10 машин;
- класс опасности производственных, коммунально-складских объектов – не выше V;
- предельные размеры земельных участков для усадебных жилых домов устанавливаются специальными правовыми актами органа местного самоуправления;
- расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь, веранд) до построек для содержания скота и птиц – не менее 15 м;
- расстояния от построек для содержания скота и птиц до границ соседнего участка – 4 м;
- для семей, ведущих индивидуальную трудовую деятельность;
- этажность основных строений до 3-х этажей с возможным устройством мансардного этажа при одноэтажном и двухэтажном жилом доме с соблюдением нормативной инсоляции соседних участков с жилыми домами с соблюдением противопожарных и санитарных норм;
- максимальная высота основных строений от уровня земли до конька скатной крыши - 13 м, до верха плоской кровли - 9,6 м, исключение - декоративные элементы - без ограничений;
- для всех вспомогательных строений максимальная высота от уровня земли до верха плоской кровли - не более 3,5 м, до конька скатной кровли - не более 6 м, при отступе от границ земельного участка 3 м допускается увеличение не выше параметров основного строения.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков:

приусадебный участок личного подсобного хозяйства – min 0,1га, max 0,5га;

Иные условия

- ограждения между соседними участками индивидуальных жилых домов могут быть:
 - а) сетчатые или решетчатые высотой 1,5 - 1,8 м.
 - б) глухие, высота которых не превышает 1,5 м.
- ограждения приквартирных участков индивидуальных и блокированных жилых домов со стороны улиц:
 - допускается устройство решетчатых, глухих и комбинированных ограждений высотой 1,5 - 1,8 м, выдержанных в едином стиле (строительный материал, цвет, строительная конструкция), как минимум на протяжении квартала с обеих сторон улицы
 - если дом на праве собственности нескольких владельцев и земельный участок находится в их общем пользовании, допускается выполнить ограждение внутри земельного участка из сетки или штакетника максимальной высотой 1,0 м. Цвет ограждений со стороны улиц и проездов выполняется в одном стиле, материал ограждения – металл;
 - в условиях выборочного строительства, в существующей индивидуальной застройке, возможно размещение жилых домов в глубине участка с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающим противопожарные нормы;

- при новом строительстве допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных придомовых земельных участках по взаимному согласованию домовладельцев с учетом противопожарных требований;

- паспорта наружной отделки фасадов основных строений, проект ограждений согласовываются с уполномоченными структурными подразделениями администрации города.

Ограничения:

В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью до 3,5т, согласно утвержденным местным нормативам градостроительного проектирования.

Во встроено-пристроенных к дому помещений общественного назначения не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви).

На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.

Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.

Размещение бань и саун допускается при условии канализования стоков.

Размещение рекламы не допускается на ограждениях участка, дома, строения.

Размещение мелкого скота и птицы в районах индивидуальной застройки усадебного типа допускается при размере приусадебного участка не менее 0,1 га.

Статья 43. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны – ОД

(статья 43 с изменениями, внесенными решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 25.06.2015 №624)

Общественно-деловые зоны предназначены для преимущественного размещения объектов управления, здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждений среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских, административных учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта и иных зданий и сооружений общегородского и областного значения.

2.1. ОД1. Многофункциональные центры обслуживания и общественно-деловой активности

Зона размещения крупных объектов управления, бизнеса, кредитно-финансовой и деловой сферы, торговли, культуры и досуга, связанные с массовым посещением.

Основные виды разрешённого использования

- а) общественное управление
- б) культурное развитие
- в) банковская и страховая деятельность
- г) деловое управление
- д) социальное обслуживание
- е) общественное питание
- ж) гостиничное обслуживание
- з) обеспечение внутреннего правопорядка
- и) спорт
- к) бытовое обслуживание
- л) магазины
- м) коммунальное обслуживание
- н) развлечения
- о) земельные участки (территории) общего пользования (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
- п) малоэтажная многоквартирная жилая застройка (при условии, что жилые дома существовали на момент принятия Правил)

р) для индивидуального жилищного строительства (при условии, что жилые дома существовали на момент принятия Правил)

(подпункты п и р введены решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

Вспомогательные виды разрешённого использования

а) обеспечение научной деятельности

б) дошкольное, начальное и среднее общее образование (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

в) среднее и высшее профессиональное образование

(подпункт в введен решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

Условно разрешенные виды использования

а) торговые центры (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

а₁) торгово-развлекательные центры

а₂) торгово-развлекательные комплексы

(подпункты а₁ и а₂ введены решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

б) связь

в) здравоохранение

г) обслуживание автотранспорта

г₁) объекты придорожного сервиса

г₂) объекты гаражного назначения

(подпункты г₁ и г₂ введены решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

д) религиозное использование

е) для индивидуального жилищного строительства

(подпункт е введен решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

- ограничения размещения зрелищных, просветительских, развлекательных и торговых объектов диктуются наличием территории для парковки автотранспорта;

- в жилых домах, выходящих на магистральные улицы, площадь жилых помещений на 1 этаже не должна превышать 10% площади этажа, средняя этажность жилых домов не более 5 этажей;

- минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов;

- соотношение территорий многофункциональной общественно-деловой зоны на новых территориях:

участки общественной застройки – не менее 40 %;

участки жилой застройки – не более 25 %;

участки производственных объектов – не более 10 %;

- коммунальные и производственные предприятия, обслуживающие население, встроенные или занимающие часть зданий площадью не более 200 м² без производственных территорий, экологически безопасные.

2.2. ОД2. Крупные торговые комплексы, рынки

Основные виды разрешённого использования

а) торговые центры (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

а₁) торгово-развлекательные центры

а₂) торгово-развлекательные комплексы

(подпункты а₁ и а₂ введены решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

б) рынки

в) общественное питание

г) гостиничное обслуживание

- д) бытовое обслуживание
- е) коммунальное обслуживание
- ж) земельные участки (территории) общего пользования (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

Вспомогательные виды разрешённого использования

- а) гостиничное обслуживание
- б) обеспечение внутреннего правопорядка

Условно разрешенные виды

- а) магазины
- б) развлечения
- в) связь
- г) амбулаторно-поликлиническое обслуживание (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

г₁) стационарное медицинское обслуживание

(подпункт г₁ введен решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

д) дошкольное, начальное и среднее общее образование (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

д₁) среднее и высшее профессиональное образование

(подпункт д₁ введен решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

- размеры земельных участков предприятий розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания в расчете на единицу измерения следует принимать следующие:
 - торговые центры местного значения на один объект от 0,4-1,3 га в зависимости от числа обслуживаемого населения;
 - розничная торговля – 2-8 м² участка на 1 м² торговой площади в зависимости от величины торговой площади;
 - рыночный комплекс:
 - 14 м² - при торговой площади комплекса до 600 м²;
 - 7 м² - при торговой площади комплекса до 3000 м²;
 - мелкооптовый рынок, ярмарка, база продовольственной и овощной продукции – по заданию на проектирование;
 - общественное питание – 10 -25 м² участка на посадочное место;
 - бытовое обслуживание:
 - 30 - 40 м² участка на рабочее одно рабочее место на предприятиях свыше 150 рабочих мест;
 - 80-100 м² - на предприятиях до 150 рабочих мест;
 - благоустройство территории (парковочные места, подъезды, подходы) производится за счет предоставленного земельного участка.

2.3. ОДЗ. Больницы и другие стационарные учреждения здравоохранения

Зона размещения крупных стационарных объектов здравоохранения областного и общегородского значения.

Основные виды разрешённого использования

- а) амбулаторно-поликлиническое обслуживание (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
- а₁) стационарное медицинское обслуживание
 - (подпункт а₁ введен решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
- б) курортная деятельность
- б₁) санаторная деятельность
 - (подпункт б₁ введен решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
- в) коммунальное обслуживание

- г) земельные участки (территории) общего пользования (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

Вспомогательные виды разрешённого использования

- а) социальное обслуживание

Условно разрешенные виды использования

- а) гостиничное обслуживание
б) связь

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

- рекомендуемая вместимость комплекса учреждений здравоохранения, расположенных на одной площадке в городской застройке не должна превышать 1000 коек;
- специализированные больницы (комплексы) вместимостью более 1000 коек, а также стационары с особым режимом работы (психиатрические, инфекционные, в том числе туберкулезные, онкологические, кожно-венерические), следует размещать не ближе 500 м от жилой застройки;
- при наличии санитарной зоны специализированного лечебного объекта более 500 м следует размещать его за пределами городской застройки;
- размер земельного участка стационарных лечебных учреждений на одну койку в зависимости от вместимости от 300 м² до 60 м² в условиях реконструкции возможно уменьшение на 25 %, в пригородной зоне увеличение на 15-40 % в зависимости от типа учреждения;
- площадь зеленых насаждений должна занимать не менее 60 % территории больницы;
- высота лечебных и амбулаторных поликлинических учреждений не должна превышать 9 этажей, для детских, психиатрических больниц, диспансеров и инфекционных больниц – не выше 5-ти этажей и не ниже III степени огнестойкости;
- деревья должны размещаться на расстоянии от здания - не менее 15 м, кустарники – не менее 5 м;
- площадка для мусоросборников на территории хозяйственной зоны должны размещаться на расстоянии от лечебных учреждений - не менее 25 м, от лечебного корпуса и пищеблока – не менее 100 м.

2.4. ОД4. Объекты науки, высшего и среднего специального образования

Зона размещения учреждений науки и образования в комплексе с сопутствующими объектами, обеспечивающими их функционирование и проведение досуга (лаборатории, опытные производства, общежития, спортивные устройства и т. д.).

Основные виды разрешённого использования

- а) дошкольное, начальное и среднее общее образование (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
- а₁) среднее и высшее профессиональное образование
(подпункт а₁ введен решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
- б) обеспечение научной деятельности
- в) спорт
- г) коммунальное обслуживание
- д) земельные участки (территории) общего пользования (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

Вспомогательные виды разрешённого использования

- а) бытовое обслуживание

Условно разрешенные виды использования

- а) природно-познавательный туризм
- а₁) туристическое обслуживание
(подпункт а₁ введен решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
- б) деловое управление

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

- высота основных зданий не должна превышать 5 этажей;
- минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью магистральных улиц – 50 м;
- площадь озеленения участка – не менее 40% территории;

- размеры земельного участка на одно место:
- учебные заведения – 20-70 м² в зависимости от профиля;
- в условиях реконструкции размер участка может быть уменьшен на 40 %;
- при кооперированном размещении нескольких учебных заведений на одном участке – возможно уменьшение до 20 %;
- для заочных вузов – соответственно профилю с коэффициентом 0,5;
- средние специальные учебные заведения и учебные заведения профессионального профиля – 14 – 46 м² на учащегося (в указанные размеры участков не входят территории общежитий и опытных полей учебных полигонов).

2.5 ОД5. Спортивно-зрелищные комплексы

Зона размещения крупных спортивных и зрелищных объектов, связанных с большим единовременным притоком и оттоком людей и автотранспорта.

Основные виды разрешённого использования

- а) спорт
- б) отдых или рекреация
- в) поля для гольфа или конных прогулок
- г) развлечения
- д) земельные участки (территории) общего пользования (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
- е) коммунальное обслуживание

Вспомогательные виды разрешённого использования

- а) природно-познавательный туризм
- б) туристическое обслуживание
(подпункт б введен решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

Условно разрешенные виды

- а) магазины
- б) общественное питание
- в) гостиничное обслуживание

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

- размер земельного участка крупных спортивных сооружений в соответствии с заданием на проектирование;
- размер земельного участка спортивных сооружений общего пользования – 20-80 м² на 1 тыс. чел;
- размер земельного участка детских (юношеских) спортивных школ – 1,0-1,5 га на объект.

Статья 44. Градостроительные регламенты. Озелененные территории – Р, ОТ.

(статья 44 с изменениями, внесенными решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 25.06.2015 №624)

3.1. Р1. Озелененные территории общего пользования

Озелененные территории общего пользования – объекты градостроительного нормирования – представлены в виде городских парков, садов, скверов, бульваров, набережных, пригородных рекреационных парков, других мест кратковременного отдыха населения и территорий зеленых насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки.

Основные виды разрешённого использования

- а) земельные участки (территории) общего пользования (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
- б) коммунальное обслуживание

Вспомогательные виды разрешённого использования

- а) отдых или рекреация
- б) общественное питание
- в) развлечения

Условно разрешенные виды

- а) магазины
- б) общественное питание

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

При размещении парков, садов, бульваров, скверов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоемами.

Минимальные размеры площади принимаются, га:

городских парков – 15, парков планировочных районов – 10, садов жилых зон – 3, скверов – 0,5.

Для условий реконструкции указанные размеры могут быть уменьшены.

Городской парк – озелененная территория многофункционального или специализированного направления рекреационной деятельности с развитой системой благоустройства, предназначенная для периодического массового отдыха населения. Структура использования территории парка может быть следующей (в % от общей территории парка):

- зеленые насаждения и водоемы – не менее 70;
- аллеи, дорожки, площадки – 20-25;
- сооружения и застройка – 5-7;
- величина территории парка в условиях реконструкции определяется существующей

градостроительной ситуацией;

- высота зданий для обслуживания посетителей не должна превышать 8 м; высота парковых сооружений - аттракционов – не ограничивается;

- площадь застройки не должна превышать 7 % территории парка;

- расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива следует принимать не менее 30 м;

- автостоянки для посетителей парка следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 м от входа и проектировать из расчета 10 машино-мест на 100 одновременных посетителей;

- размеры земельных участков автостоянок на одно место следует принимать: для легковых автомобилей - 25 м², автобусов – 40 м², для велосипедов – 0,9 м²;

Сад – озелененная территория с ограниченным набором видов рекреационной деятельности, предназначенная преимущественно для прогулок и повседневного тихого отдыха населения, размером, как правило, от 3-х до 5 га.

- структура использования территории сада может быть следующей (% от общей площади сада):

зеленые насаждения и водоемы – 80-90;

аллеи, дорожки, площадки – 8-15;

сооружения и застройка – 2-5.

- величина территории сада в условиях реконструкции определяется существующей градостроительной ситуацией;

Бульвар – озелененная территория линейной формы, расположенная, как правило, вдоль улиц и рек, предназначенная для транзитного пешеходного движения, прогулок, повседневного отдыха;

- ширина бульваров с одной продольной пешеходной аллеей, размещаемых по оси улиц: не менее 18 м, с одной стороны улицы между проезжей частью и застройкой – 10;

- минимальное соотношение ширины и длины бульвара следует принимать не менее 1:3;

- высота зданий не более 6 м;

- бульвары и пешеходные аллеи предусматриваются в направлении массовых потоков пешеходного движения;

- на бульварах и пешеходных аллеях следует предусматривать площадки для кратковременного отдыха.

Сквер – компактная озелененная территория, предназначенная для повседневного кратковременного отдыха и транзитного пешеходного передвижения населения, размером, как правило, от 0,5 до 2,0 га;

- структура использования территории сквера может быть следующей (% от общей площади):

на городских улицах и площадях:

территории зеленых насаждений и водоемов – 60-75;

аллеи, дорожки, площадки, малые формы – 40-25;

в жилых районах, на жилых улицах, между домами, перед отдельными зданиями:

территории зеленых насаждений и водоемов – 70-80;

аллеи, дорожки, площадки, малые формы – 30-20.

- ширина пешеходных дорожек должна быть кратна 0,75 м (ширина полосы движения 1 человека).

Для маломобильных групп населения:

- ширина дорожек при встречном движении инвалидов на креслах-колясках – не менее 1,8 м (с учетом габаритных размеров кресел-колясок);

- продольный уклон при движении не должен превышать 5%, при устройстве съездов с тротуаров около зданий и в затесненных местах допускается увеличивать продольный уклон до 10 % на протяжении не более 10 м;

- поперечный уклон пути движения следует принимать 1-2;

- покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети в пределах рекреационных территорий следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, асфальтовое покрытие – в исключительных случаях;

- на территории рекреационных зон не допускается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией указанных объектов.

3.2. Р2. Лесопарки

Лесопарки создаются на базе существующих лесов как дополнение к нормируемой суммарной площади озелененных территорий общего пользования.

Лесопарк – это лесной массив, предназначенный для отдыха в условиях свободного режима пользования, территория которого благоустроена с сохранением природных ландшафтов и природной среды.

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования лесных массивов, для создания экологически чистой окружающей среды и организации мест отдыха.

Основные виды разрешённого использования

- а) охрана природных территорий
- б) коммунальное обслуживание

Вспомогательные виды разрешённого использования

- а) отдых или рекреация
- б) общее пользование водными объектами

Условно разрешенные виды использования

- а) охота и рыбалка
- б) природно-познавательный туризм
- в) туристическое обслуживание

(подпункт в введен решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

- рекреационное использование с учетом допустимых нагрузок на ландшафт (4-24 чел/га) в зависимости от устойчивости насаждений и благоустройства территории;

- оптимальные плотности посетителей:

в активных зонах отдыха до 24 чел/га;

в зонах эпизодической посещаемости 4-5 чел/га;

- благоустройство (организация дорожно-тропиночной сети, площадок для отдыха);

- типы покрытия дорог: бетонные, асфальтированные, набивные, грунтовые;

- ширина дорог в зависимости от интенсивности движения по ним и условий эксплуатации 3,5-10 м;

- ширина дорожек с одной полосой движения 0,75 м, при при двухстороннем движении – 1,5 м;

- расстояния при размещении крупных групп деревьев друг от друга 3-4 диаметра от их крон.

3.3. ОТЗ. Озелененные территории специального назначения (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

К озелененным территориям специального назначения в соответствии с ГОСТ 28329-89 относятся участки санитарно-защитных, водоохраных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, кладбищ, насаждения вдоль автомобильных и железных дорог, ботанические, зоологические и плодовые сады, питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства.

Совокупность перечисленных категорий, связанных между собой в единое целое, составляет систему озелененных территорий города.

Основные виды разрешенного использования:

- а) охрана природных территорий

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- а) трубопроводный транспорт
- б) коммунальное обслуживание

Условно разрешенные виды использования:

- а) деятельность по особой охране и изучению природы

Ограничения:

В защитных насаждениях запрещается осуществление деятельности, несовместимой с их целевым назначением и полезными функциями (п.5 ст. 102 гл.15 Лесного Кодекса Российской Федерации).

В насаждениях, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, запрещается проведение сплошных рубок насаждений.

В водоохраных зонах запрещается использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты насаждений, в том числе в научных целях.

Не допускается размещать производственные и коммунальные объекты, объекты жилой застройки, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, садоводческие и дачные участки, детские площадки, детские дошкольные и образовательные учреждения, спортивные сооружения.

Статья 45. Градостроительные регламенты. зона производственных и коммунально-складских предприятий – II

(статья 45 с изменениями, внесенными решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 25.06.2015 №624)

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Благоустройство территории производственной и санитарно-защитной зон осуществляется за счет собственников производственных объектов.

Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий I-V классов опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

В случае несовпадения размера расчетной санитарно-защитной зоны и полученной на основании оценки риска (для предприятий I, II класса опасности), натурных исследований и измерений химического, биологического и физического воздействия на атмосферный воздух, решение по размеру санитарно-защитной зоны принимается по варианту, обеспечивающему наибольшую безопасность для здоровья населения.

Основные виды разрешенного использования:

- а) недропользование
- б) легкая промышленность
- в) пищевая промышленность
- г) строительная промышленность
- д) энергетика
- е) склады
- ж) обслуживание автотранспорта
- ж₁) объекты придорожного сервиса
- ж₂) объекты гаражного назначения

(подпункты ж₁ и ж₂ введены решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

- з) обеспечение внутреннего правопорядка
- и) железнодорожный транспорт
- к) питомники
- л) коммунальное обслуживание

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- а) связь

б) общественное питание

Условно разрешенные виды использования:

а) бытовое обслуживание

б) обеспечение научной деятельности

в) питомники

г) амбулаторное ветеринарное обслуживание (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

г₁) приюты для животных

(подпункт г₁ введен решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

д) магазины

Параметры и условия физических и градостроительных изменений:

- территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны;

- площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятия, следует определять из расчета не менее 3 м² на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15% площадки предприятия;

- производственные территории следует преобразовывать с учетом примыкания к территориям иного функционального назначения:

- в полосе примыкания производственных зон к общественным территориям следует размещать общественно-административные («предзаводские» по терминологии СНиП II-89-80*) части производственных территорий, включая их в формирование общественных центров и зон;

- в полосе примыкания к жилым территориям не следует оформлять границы производственного участка глухим забором, рекомендуется использование входящей в состав СЗЗ полосы примыкания для размещения коммунальных объектов жилого района, многоэтажных гаражей-стоянок различных типов, зеленых насаждений;

- не менее 20% от объема наземной части производственной застройки в примагистральной полосе следует размещать в подземном уровне (аварийные службы водопровода, канализации, ремонтные участки и стоянки малогабаритных машин механической уборки территорий).

Статья 45.1. Градостроительные регламенты.

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры – ИТ

(статья 45.1. с изменениями, внесенными решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 25.06.2015 №624)

Зона инженерной и транспортной инфраструктур выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков, обеспечивающих размещение и функционирования производственных объектов, сооружений транспорта (автотранспорта, железнодорожного) и коммуникаций инженерного оборудования.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе зон ИТ-1, ИТ-2 только в случае, когда части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, Федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (Земельный Кодекс РФ, ст. 90).

Из «Положения о землях транспорта» (утв. постановлением СМ СССР от 8 января 1981 г. № 24 с изменениями от 8 октября 1990 г.):

- предприятия, учреждения и организации транспорта обязаны рационально использовать предоставленные им земельные участки, не совершать действий, нарушающих интересы соседних

землепользователей, не допускать заболачивания земель и загрязнения их производственными и другими отходами, сточными водами, принимать меры к защите почв от эрозии, осуществлять закрепление и облесение песков, оврагов, крутых склонов, а также агро-лесомелиоративные, противопожарные и иные необходимые мероприятия по охране земель от неблагоприятных природных явлений.

- ответственность за содержание в надлежащем состоянии земель, предоставленных в пользование предприятиям, учреждениям и организациям транспорта, и использование их в соответствии с целевым назначением возлагается на руководителей указанных предприятий, учреждений и организаций.

5.1. ИТ1. Объекты внешнего транспорта (вокзалы)

Зона деловой активности, обслуживания и производственной активности при транспортных узлах выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития общественных центров при сооружениях внешнего транспорта (вокзалов) с широким спектром деловых и обслуживающих функций, связанных с обслуживанием технологических процессов транспортного узла, ориентированных на обеспечение высокого уровня комфорта перевозки пассажиров.

Основные виды разрешенного использования

- а) железнодорожный транспорт
- б) автомобильный транспорт
- в) деловое управление
- г) гостиничное обслуживание
- д) общественное питание
- е) магазины
- ж) банковская и страховая деятельность
- з) развлечения
- и) бытовое обслуживание
- к) коммунальное обслуживание

Вспомогательные виды разрешенного использования

- а) земельные участки (территории) общего пользования (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

Условно разрешенные виды использования

- а) связь
- б) религиозное использование
- в) обслуживание автотранспорта
- г) объекты придорожного сервиса

(подпункт г введен решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией специального назначения.

5.2. ИТ2. Полоса отвода железной дороги

Полоса отвода железной дороги (далее - полоса отвода) – земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

Размер полосы отвода определяется в соответствии с нормами и правилами проектирования отвода земель для железных дорог.

Порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог согласно п.п. 3 п. 2 статьи 90 Земельного кодекса РФ определяется Правительством РФ.

Пересмотр границ и размеров полосы отвода, изъятие временно не используемых земельных участков и перевод их из одной категории в другую осуществляется уполномоченными на то органами по согласованию с железными дорогами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

В границах земель рассматриваемой территории зона железнодорожного транспорта представлена полосой отвода железной дороги.

Основные виды разрешенного использования

- а) железнодорожный транспорт

Условно разрешенные виды использования

- а) трубопроводный транспорт
- б) автомобильный транспорт

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

- пересечения новых линий и подъездных путей с другими железнодорожными линиями, трамвайными, троллейбусными линиями, магистральными улицами общегородского значения и скоростными городскими автомобильными дорогами, дорогами I-III категорий устраиваются только в разных уровнях; пересечения с автомобильными дорогами IV-V категорий устраиваются в разных уровнях, если автодорога пересекает 2 главных пути (скорость движения пассажирских поездов 120 км/час и более, интенсивность движения более 100 поездов в сутки);
- для согласования размещения какого-либо объекта в пределах полосы отвода лицо, имеющее намерение получить для этих целей в пользование земельный участок или разместить объект на ранее выделенном ему земельном участке, должно представить железной дороге технический план участка в масштабе 1:200 – 1:1000 с нанесенным на него объектом и чертежи этого объекта;
- согласование предоставления земельного участка или размещения объекта в полосе отвода либо мотивированный отказ в согласовании, а также договор о срочном пользовании земельными участками (между железными дорогами и временными пользователями) оформляется железной дорогой в месячный срок от даты получения документов от заявителя. Производится по согласованию с администрацией города.
- в местах организованного пешеходного движения через железнодорожные пути необходимо предусматривать устройства, обеспечивающие безопасность пешеходного перехода в соответствии с п. 8.4 СНиП 32-01-95. При интенсивном движении поездов, большой маневровой работе или при отстое вагонов должны предусматриваться пешеходные тоннели или мосты. Условия строительства и эксплуатации указанных объектов определяются соглашением между их владельцами и железными дорогами в соответствии с нормативными актами администрации города, принимаемыми по согласованию с МПС России;
- к переходам газо-, нефте-, продуктопроводов и т. п. следует предъявлять требования как к участкам повышенной категории опасности;
- трубопроводы следует располагать под земляным полотном железной дороги вне горловины станций на расстоянии не менее 20 м от стрелочных переводов и других пересечений пути;
- минимальное расстояние трубопровода до искусственного сооружения (мост, водопропускная труба и т.п.) устанавливается с учетом степени их опасности для нормальной эксплуатации железной дороги, но не менее 30 м;
- размещение трубопровода в пределах полосы отвода не должно служить препятствием для нормального функционирования железнодорожного транспорта, ухудшать видимость, снижать уровень безопасности движения и экологическую чистоту объектов железнодорожного транспорта, а также должно отвечать другим специальным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;
- железные дороги осуществляют в пределах своей компетенции проверку состояния рекламы, размещаемой в полосе отвода;
- на неохраемых пересечениях в одном уровне должна быть обеспечена видимость, при которой водитель автомобиля, находящегося на расстоянии от переезда не менее указанных в таблице 10 СНиП 2.05.02-85, мог видеть приближающийся поезд не менее чем за 400 м, а машинист приближающегося поезда мог видеть середину переезда на расстоянии не менее 1000 м;
- санитарно-защитные зоны в случае примыкания путей к жилой застройке – не менее 100 м от крайнего пути, при невозможности обеспечения данного разрыва возможно сокращение до 50 м (при разработке и осуществлении мероприятий по обеспечению допустимого шума в жилых помещениях в течение суток);
- размещение дезинфекционно-промывочных станций (пунктов) изолированно:
 - от технических и служебных железнодорожных станций – не менее 500 м;
 - от оси крайнего пути до границ садовых участков – не менее 100 м;
- в санитарно-защитной зоне вне полосы отвода допускается размещать автомобильные дороги, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунального назначения;

- площадь озеленения в санитарно-защитной зоне – не менее 50%.

Ограничения

- не допускается размещение в пределах полосы отвода капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов временными пользователями;
- не допускается извлечение песка, глины, иных строительных материалов и грунта, а также размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость и создающих угрозу безопасности движения;
- не допускается в местах расположения водопроводных и канализационных сетей, водозаборных сооружений и других инженерных коммуникаций строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений, проведение сельскохозяйственных работ;
- запрещается нарушать установленный порядок земле-, недр- и водопользования;
- в полосе отвода не допускается разрастание травянистой сорной и древесно-кустарниковой растительности;
- в местах прилегания к лесным массивам не допускается скопления сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов, выполнение работ по удалению травянистой сорной и древесно-кустарниковой растительности в пределах полосы отвода производится соответствующими подразделениями железных дорог на основании проектов развития, утвержденных в установленном порядке;
- размещение в пределах полосы отвода (на откосах выемок, постоянных заборах, строениях, устройствах и других объектах Федерального железнодорожного транспорта) наружной рекламы юридических и физических лиц на условиях договора в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.3. ИТЗ. Автодороги внешнего транспорта

Основные виды разрешенного использования территории

- а) земельные участки (территории) общего пользования (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
- б) автомобильный транспорт
- в) коммунальное обслуживание

Вспомогательные виды разрешенного использования

- а) трубопроводный транспорт

Условно разрешенные виды использования

- а) обслуживание автотранспорта
- б) объекты придорожного сервиса

(подпункт б введен решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

Для основных видов разрешенного использования

- земляное полотно улиц и дорог с проезжей частью, обочинами, системой водоотвода и другими элементами по техническим параметрам, характерным для автомобильных дорог общего пользования, проектируется согласно СНиП по проектированию автомобильных дорог;
- размеры и местоположение дополнительных полос и участков земель, отводимых в бессрочное (постоянное) пользование, а также в случаях, когда максимальная высота одного из откосов насыпи или выемки превышает 12 м, определяются проектом, утвержденным в установленном порядке (СН 467-74, п. 5);
- расстояния от бровки земляного полотна для дорог I, II, III категорий:
- до жилой застройки - 100 м;
- до садоводческих товариществ - 50 м;
- для дорог IV категории - соответственно 50 и 25 м;
- полоса зеленых насаждений вдоль дороги со стороны жилой и общественной застройки – шириной не менее 10 м;
- наибольшая ширина земляного полотна для:
 - магистралей скоростного движения – 40-65 м;
 - местного грузового движения – 20 м;
 - паркового – 15 м;

- увеличение ширины полосы движения на магистральных дорогах с преимущественным движением грузовых автомобилей – до 4 м, при доле большегрузных автомобилей в потоке более 20% - до 4,5 м;

- на основании проектов развития и строительства, утвержденных в установленном порядке.

Для вспомогательных видов разрешенного использования

- по согласованию с органами геонадзора и при наличии лицензии на использование недр.

Для условно разрешенных видов использования

- при условии использования участков в соответствии с целями и условиями их предоставления, не допуская вреда объектам транспорта и безопасности движения и соблюдения требований безопасности движения, не допускается извлечение песка, глины, иных строительных материалов и грунта, а также размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость и создающих угрозу безопасности движения, производится по согласованию с администрацией города;

- условия строительства и эксплуатации указанных сооружений, линий и объектов определяются соглашениями между соответствующими предприятиями, учреждениями и организациями;

- на неохраемых пересечениях автомобильных и железных дорог в одном уровне должна быть обеспечена видимость, при которой водитель автомобиля, находящегося на расстоянии от переезда не менее указанных в табл. 10 СНиП 2.05.02-85, мог видеть приближающийся поезд не менее чем за 400 м, а машинист приближающегося поезда мог видеть середину переезда на расстоянии не менее 1000 м; при проектировании путепроводов над железнодорожными путями, наряду с требованиями по обеспечению габаритов приближения строений к железнодорожным путям, надлежит обеспечить видимость пути и сигналов, требуемую по условиям безопасности движения поездов, предусмотреть водоотвод с учетом устойчивости земляного полотна железных дорог.

Ограничения

- реклама не должна ограничивать видимость технических средств организации дорожного движения или мешать их восприятию участниками движения, не могут размещаться в одном створе с дорожными знаками; вызывать ослепление участников движения светом, в том числе отраженным; при расположении на пролетных строениях инженерных сооружений уменьшать их габариты; располагаться таким образом, чтобы для её восприятия пешеходы были вынуждены выходить на проезжую часть улиц и дорог; анкерное основание опор рекламных средств не должно выступать над уровнем земли более чем на 20 мм; удаление рекламного средства от линий электропередачи осветительной сети должно быть не менее 1 м;

- не допускается распространение рекламы в пределах треугольников видимости «транспорт – транспорт» и «транспорт – пешеход», определяемых в соответствии с действующими государственными стандартами и нормативными актами; на участках улиц и дорог с радиусом кривой в плане менее 600 м; на разделительной полосе, если расстояние от края рекламной конструкции до края проезжей части составляет менее 2,5 м; в одном сечении с дорожными знаками и светофорами; на железнодорожных переездах, в тоннелях, на эстакадах, мостах, путепроводах; ближе 150 м от остановок общественного транспорта; на участках улиц и дорог с продольным уклоном более 40 град, а также с минимальным расстоянием видимости 150 м.

5.4. ИТ4. Основные городские магистрали и инженерные коммуникации

Зона включают в себя участки территории, предназначенные для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, а также включает в себя участки территории, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях предусмотренных настоящими регламентами.

Основные виды разрешенного использования

- а) земельные участки (территории) общего пользования (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
- б) коммунальное обслуживание

- в) обслуживание автотранспорта
- в₁) объекты придорожного сервиса

(подпункт в₁ введен решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

- г) автомобильный транспорт

Вспомогательные виды разрешенного использования

- а) трубопроводный транспорт

Условно разрешенные виды использования

- а) связь

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

Для основных видов разрешенного использования

- классификация улично-дорожной сети и параметры поперечных профилей в соответствии с Генеральным планом. Ширина в красных линиях для магистральных улиц – 20-40 м, улиц и дорог местного значения – 20-40 м;

- при резервировании территории и строительстве магистралей и развязок ширина транспортных коридоров назначается из расчета ширины магистральной улицы (в соответствии с поперечным профилем), транспортных пересечений, с учетом возможного вариантного проектирования и конкретных градостроительных условий;

- при размещении искусственных сооружений, мостов, путепроводов габарит искусственных сооружений должен соответствовать ширине проезжей части подходящих улиц с учетом перспективы их развития;

- при установке технических средств, информации и организации движения размеры сторон равнобедренного треугольника «транспорт-транспорт» при скорости движения транспорта 40,60 км/час должны быть, соответственно, не менее 25,40 м для зоны, в пределах которой не допускается размещение стационарных и подвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм), деревьев, кустарников высотой более 0,5 м; для зоны, в пределах которой кроме указанных предметов не допускается размещение зданий и других капитальных строений – 15, 30, 45 м. Размеры сторон прямоугольного треугольника видимости «пешеход - транспорт» следует принимать при скорости движения транспорта 40 км/час 8x40 м, 60 км/час – 10x50 м;

- размещение устройств от транспортного шума предусматривается на участках улиц и дорог с превышением уровня транспортного шума более 55 ДБА в ночное время и 65 ДБА в дневное время;

- прокладка линий общественного транспорта, обустройство остановок показывается на основании схем развития городского транспорта и проектов строительства участков магистральных улиц и дорог;

- прокладку подземных инженерных сетей следует предусматривать:

- совмещенную в общих траншеях;

- в тоннелях – при необходимости одновременного размещения тепловых сетей диаметром от 500 до 900 мм, водопровода до 500 мм, свыше десяти кабелей связи и десяти силовых кабелей напряжением до 10 кВ, при реконструкции магистральных улиц и районов исторической застройки, при недостатке места в поперечном профиле улиц для размещения сетей в траншеях, на пересечениях с магистральными улицами и железнодорожными путями;

- в тоннелях допускается также прокладка воздухопроводов, напорной канализации и других инженерных сетей;

- подземную прокладку тепловых сетей допускается принимать совместно со следующими инженерными сетями: в каналах – с водопроводами, трубопроводами сжатого воздуха давлением до 1,6 МПа, мазутопроводами, контрольными кабелями, предназначенными для обслуживания тепловых сетей; в тоннелях – с водопроводами диаметром до 500 мм, кабелями связи, силовыми кабелями напряжением до 10 кВ, трубопроводами сжатого воздуха давлением до 1,6 МПа, трубопроводами напорной канализации.

Для вспомогательных видов разрешенного использования:

- посадка защитных зеленых насаждений в соответствии с поперечными профилями;

- прокладка городских инженерных коммуникаций в технических полосах озеленений, на основании поперечных профилей улиц и дорог;

- размещение пешеходных переходов на регулируемых общественных магистралях с интервалом 200-300 м в одном уровне, при пешеходном потоке через проезжую часть более 3000 чел/час в разных уровнях;

- размещение пешеходных переходов на магистральных улицах непрерывного движения в разных уровнях, с интервалом 300-400 м, оборудованные лестницами и пандусами.

Для условно разрешенных видов использования

- размещение временных некапитальных сооружений при условии сохранения видимости на перекрестках и без сохранения ширины тротуара, без оформления земельного отвода;
- сохранение капитального фонда внутри красных линий при условии специального оборудования и согласования с органами архитектуры и строительства.

Ограничения

- совместная прокладка газо- и трубопроводов, транспортирующих легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, с кабельными линиями не допускается;
- реклама не должна ограничивать видимость технических средств организации дорожного движения или мешать их восприятию участниками движения, не могут размещаться в одном створе с дорожными знаками; вызывать ослепление участников движения светом, в том числе отраженным; при расположении на пролетных строениях инженерных сооружений уменьшать их габариты; располагаться таким образом, чтобы для её восприятия пешеходы были вынуждены выходить на проезжую часть улиц и дорог; анкерное основание опор рекламных средств не должно выступать над уровнем земли более чем на 20 мм; удаление рекламного средства от линий электропередачи осветительной сети должно быть не менее 1 м;
- не допускается распространение рекламы в пределах треугольников видимости «транспорт – транспорт» и «транспорт – пешеход», определяемых в соответствии с действующими государственными стандартами и нормативными актами; на участках улиц и дорог с радиусом кривой в плане менее 600 м; на разделительной полосе, если расстояние от края рекламной конструкции до края проезжей части составляет менее 2,5 м; в одном сечении с дорожными знаками и светофорами; на железнодорожных переездах, в тоннелях, на эстакадах, мостах, путепроводах; ближе 150 м от остановок общественного транспорта; на участках улиц и дорог с продольным уклоном более 40 град, а также с минимальным расстоянием видимости 150 м;
- прокладка трубопроводов тепловых сетей в каналах и тоннелях с другими инженерными сетями, кроме указанных, – не допускается.

Статья 46. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения – СП

(статья 46 с изменениями, внесенными решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 25.06.2015 №624)

Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок твердых бытовых отходов и иных объектов городского хозяйства, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

К зонам специального назначения отнесены также территории водозаборов хозяйственно-питьевого назначения и зон их охраны, зоны военных и других объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим.

1. СП1. Режимные объекты

Порядок использования режимных территорий в пределах городской черты устанавливается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии со специальными нормативами.

По условиям секретности в состав зоны СП.1 внесены также территории хозяйственно-питьевых водозаборов и зоны их охраны. Регламенты использования этих территорий регламентируются санитарными нормативами.

Основные виды разрешённого использования

- а) обеспечение обороны и безопасности
- б) обеспечение вооруженных сил
- в) воздушный транспорт
- г) энергетика
- д) гидротехнические сооружения
- е) коммунальное обслуживание

Вспомогательные виды разрешённого использования

- а) охрана природных территорий

Условно разрешенные виды использования

- а) обеспечение космической деятельности
- б) бытовое обслуживание

2. СП2. Кладбища, скотомогильники

Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне определяется в соответствии с законом Российской Федерации от 12.01.1996 года № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле».

Основные виды разрешенного использования:

- а) ритуальная деятельность
- б) специальная деятельность (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- а) земельные участки (территории) общего пользования (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

Условно разрешенные виды использования

- а) бытовое обслуживание

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

- выбор участков для устройства мест погребения должен осуществляться на основе положительных решений экологической и санитарно-гигиенической экспертизы. При выборе участков для устройства кладбищ следует учитывать свойства грунтов. Грунты не менее чем на глубину 2 м должны быть сухими, легкими, воздухопроницаемыми. Уровень стояния грунтовых вод не должен быть выше 2,5 м от поверхности земли;

- при отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории будущего кладбища, включающую осушение территорий, устройство дренажей, засыпку на поверхность мелкозернистых сухих грунтов;

- для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65-75% от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений - не менее 25%;

- территорию кладбища независимо от способа захоронения следует подразделять на функциональные зоны: входную, ритуальную, административно-хозяйственную, захоронений, моральной (зеленой) защиты по периметру кладбища;

- размеры территорий кладбищ традиционного и урнового захоронений исчисляется отдельно для каждого из них, для чего необходимо учесть соотношение этих типов захоронений в общей смертности населения;

- общие размеры территорий кладбищ определяются как сумма площадей кладбищ традиционного и урнового захоронений. Размеры участков кладбищ должны быть не менее 0,5 га и не более 40 га;

- расстояние от границ участков кладбищ традиционного захоронения:

- до красной линии – 6 м;
- до стен жилых домов – 300 м;
- до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений – 300 м;
- расстояние от границ участков:

- после закрытия кладбищ традиционного захоронения по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояния до жилой застройки могут быть сокращены до 100 м.

- скотомогильники (биотермические ямы) размещают на сухом возвышенном участке земли площадью не менее 600 м². Уровень стояния грунтовых вод должен быть не менее 2 м от поверхности земли.

Размер санитарно-защитной зоны от скотомогильника (биотермической ямы) до:

- жилых, общественных зданий, животноводческих ферм (комплексов) – 1000 м;
- скотопрогонов и пастбищ – 200 м;
- автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории – 60-300 м.

Размещение скотомогильников в водоохранной, лесопарковой и заповедной зонах категорически запрещается.

Территорию скотомогильника проектируют с ограждением глухим забором высотой не менее 2 м с въездными воротами. С внутренней стороны забора по всему периметру проектируется траншея глубиной 0,8-1,4 м и шириной не менее 1,5 м и переходной мост через траншею.

Рядом со скотомогильником проектируют помещение для вскрытия трупов животных, хранения дезинфицирующих средств, инвентаря, спецодежды и инструментов.

К скотомогильникам предусматриваются подъездные пути в соответствии с требованиями раздела «Зоны транспортной инфраструктуры» настоящих нормативов.

В исключительных случаях с разрешения Главного государственного ветеринарного инспектора Тамбовской области допускается использование территории скотомогильника для промышленного строительства, если с момента последнего захоронения:

- в биотермическую яму прошло не менее 2 лет;
- в земляную яму – не менее 25 лет.

Промышленный объект не должен быть связан с приемом, производством и переработкой продуктов питания и кормов.

В случае затопления скотомогильника при строительстве гидросооружений или паводковыми водами его территорию оканавливают траншеей глубиной не менее 2 м. Траншеею и территорию скотомогильника бетонируют. Толщина слоя бетона над поверхностью земли должна быть не менее 0,4 м.

3. СПЗ. Полигоны ТБО, очистные сооружения канализации

Основные виды разрешённого использования

- а) коммунальное обслуживание

Вспомогательные виды разрешённого использования

- а) трубопроводный транспорт

Условно разрешенные виды

- а) специальная деятельность (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

- выбор участков для устройства полигонов и очистных сооружений должен осуществляться на основе положительных решений экологической и санитарно-гигиенической экспертизы. При выборе участков для устройства полигонов и очистных сооружений следует учитывать свойства грунтов. Грунты не менее чем на глубину 2 м должны быть сухими;

- при отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории, включающую осушение территорий, устройство дренажей.

Размещение объектов в данной зоне осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Санитарно-защитные зоны:

- для усовершенствованных свалок твердых бытовых отходов и для усовершенствованных свалок неутраченных твердых промышленных отходов составляют - 1000 м;
- для участков компостирования твердых бытовых отходов и сливных станций – 500 м;
- для мусороперегрузочных станций - 100 м;
- для канализационных очистных сооружений механической и биологической очистки с иловыми площадками для сброженных осадков, а также иловые площадки расчетной производительностью от 50 до 280 тыс. м³/сутки – 500 м;
- для канализационных очистных сооружений механической и биологической очистки с термомеханической обработкой осадка в закрытых помещениях – 400 м;
- для канализационных очистных сооружений механической и биологической очистки производительностью до 50 м³/сутки -100 м;
- для биологических прудов расчетной производительностью от 5 до 280 тыс. м³/сутки– 300 м;
- для биологических прудов расчетной производительностью до 5 тыс. м³/сутки – 200 м;
- от сливных станций - 300 м.
- от снеготаялок и снегосплавных пунктов – 100 м;
- от очистных сооружений и насосных станций производственной канализации, не расположенных на территории промышленных предприятий, как при самостоятельной очистке и перекачке производственных сточных вод, так и при совместной их очистке с бытовыми, санитарно-защитные зоны следует принимать такими же, как для производств, от которых поступают сточные воды, но не менее указанных выше.

(статья 47 с изменениями, внесенными решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 25.06.2015 №624)

1. СХ1. Объекты сельскохозяйственного производства

Цель выделения – создание правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей развитие соответствующих видов сельскохозяйственной деятельности и объектов, обеспечивающих эту деятельность инфраструктур.

Основные виды разрешенного использования

- а) скотоводство
- б) звероводство
- в) птицеводство
- г) питомники

Вспомогательные виды разрешенного использования

- а) обеспечение сельскохозяйственного производства

Условно разрешенные виды использования

- а) для индивидуального жилищного строительства (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
- б) для ведения личного подсобного хозяйства (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
- в) ведение огородничества (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
- в₁) ведение садоводства
- в₂) ведение дачного хозяйства

(подпункты в₁ и в₂ введены решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

- г) блокированная жилая застройка
- д) амбулаторное ветеринарное обслуживание (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
- д₁) приюты для животных

(подпункт д₁ введен решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

- е) религиозное использование
- ж) поля для гольфа или конных прогулок

2. СХ2. Сельскохозяйственные угодья

Зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими).

Цель выделения — создание правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей сохранение сельскохозяйственных угодий, выращивание сельскохозяйственной продукции, развития определенных видов сельскохозяйственной деятельности и объектов обеспечивающих ее инфраструктур.

Основные виды разрешенного использования

- а) ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках
- б) скотоводство
- в) питомники
- г) пчеловодство

Вспомогательные виды разрешенного использования

- а) хранение и переработка сельскохозяйственной продукции

Условно разрешенные виды использования:

- а) для индивидуального жилищного строительства (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
- б) для ведения личного подсобного хозяйства (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
- в) ведение огородничества (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)
- в₁) ведение садоводства

в₂) ведение дачного хозяйства

(подпункты в₁ и в₂ введены решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

г) блокированная жилая застройка

д) амбулаторное ветеринарное обслуживание (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

д₁) приюты для животных

(подпункт д₁ введен решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

е) религиозное использование

ж) поля для гольфа или конных прогулок

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах СХ.1, СХ.2 устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

3. СХ3. Садоводческие объединения

Зона предназначена для ведения садоводства, огородничества и отдыха в индивидуальном (семейном) порядке с сооружениями и строениями как сезонного, так и круглогодичного использования.

Земельный участок, предоставленный садоводческому (дачному) объединению, состоит из земель общего пользования и земель индивидуальных участков.

Основные виды разрешённого использования

а) для индивидуального жилищного строительства (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

б) для ведения личного подсобного хозяйства (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

в) ведение огородничества (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

г) ведение садоводства

д) ведение дачного хозяйства

(подпункты г и д введены решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

Вспомогательные виды разрешённого использования

а) коммунальное обслуживание

Условно разрешённые виды использования

а) амбулаторное ветеринарное обслуживание (в ред. решения Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

а₁) приюты для животных звероводство

(подпункт а₁ введен решением Уваровского городского Совета народных депутатов от 24.12.2015 №44)

б) птицеводство

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

- минимальная площадь индивидуального участка – 0,06 га;

- отступ строения от красной линии улицы – 5 м; проезда – 3 м;

- расстояние от хозяйственных построек до красной линии улицы, проезда – не менее 5 м;

- минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям

должны быть, м:

- от жилого строения (или дома) – 3,

- от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4,

- от других построек – 1,

- от стволов деревьев:

- высокорослых – 4,

- среднерослых – 2,

- от кустарника – 1;

- минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

- от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4,
- до душа, бани (сауны) – 8,
- от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод – 50 (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено), указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках;
 - при возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок;
 - противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного садового участка не нормируются, противопожарные расстояния между строениями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках, а также между крайними строениями групп (при группировке или блокировке) устанавливаются в соответствии с требованиями раздела «Пожарная безопасность»;
 - стоянки для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам;
 - инсоляция жилых помещений жилых строений (домов) на садовых (дачных) участках должна обеспечиваться в соответствии с требованиями раздела «Охрана окружающей среды» настоящих нормативов;
 - индивидуальные садовые (дачные) участки, как правило, должны быть ограждены. С целью минимального затенения территории соседних участков ограждения должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м.
 - допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения;
 - допускается группировать и блокировать строения (или дома) на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке;
 - в случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или дому) помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом, расстояние до границы с соседним участком в этом случае измеряется отдельно от каждого объекта блокировки;
 - сезонная торговля – смешанного ассортимента;
 - в зоне коллективных садов, где земля передана в собственность пользователей, должны быть предусмотрены резервные участки муниципальной собственности для размещения объектов обслуживания.

Иные условия

- в случае передачи земли в собственность пользователей, должны быть предусмотрены резервные участки муниципальной собственности для размещения объектов обслуживания.

Статья 48. Градостроительные регламенты. Зоны Территорий водного фонда – в

Правилами учтены границы земель водного фонда в соответствии с материалами Генерального плана города.

Регламенты для земель водного фонда не устанавливаются в соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ (использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами).

Статья 49. Градостроительные регламенты. Зоны перспективного развития

В зонах планируемого размещения объектов капитального строительства предусмотрено резервирование территории для перспективного размещения:

- многоэтажной жилой застройки;
- малоэтажной жилой застройки;

- объектов производственной сферы как вновь образуемых, так и переносимых из жилой среды.

На карте градостроительного зонирования настоящих Правил обозначены границы территорий перспективного развития

для размещения перечисленных выше территориальных зон.

Регламенты на территориях перспективного размещения объектов капитального строительства до момента их востребования идентичны регламентам той территориальной зоне, на которой планируется их размещение, а после принятия решения по их застройке – регламентам той территориальной зоны, под которую они назначены.

Статья 50. Зоны с особыми условиями использования территории

К зонам с особыми условиями использования территорий отнесены территории историко-культурного наследия и природного охраняемого ландшафта; водоохраных зон и прибрежных защитных полос; охранных зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; санитарно-защитные зоны и иные территории с установленными ограничениями в соответствии с законодательством.

Зоны с особыми условиями использования территорий перекрывают зоны действия других регламентов и накладывают дополнительные ограничения на использование территорий. Эти требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с позиций охраны природной и историко-культурной среды, являются дополнительными по отношению к видам разрешенного использования объектов недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленными основными градостроительными регламентами.

Зоны с особыми условиями использования территорий застройки распространяются на участки строительства и реконструкции городских объектов в случаях, когда вновь возводимый, реконструируемый объект расположен непосредственно в одной или нескольких вышеперечисленных зонах.

Границы территорий с особыми условиями использования территорий устанавливаются соответствующими линиями градостроительного регулирования, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с регламентами.

Разрешительная документация на предоставление участков под новое строительство в случае размещения объекта на территории зон с особыми условиями использования территории должна согласовываться с соответствующими органами контроля и надзора в установленном законом порядке.

Установление зон не влечет за собой изъятие земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Глава 10. Земельные участки и объекты, не соответствующие градостроительному регламенту. Отклонение от Правил землепользования и застройки

Статья 51. Определение понятия «несоответствие регламенту»

Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются не соответствующими регламенту в случаях, когда эти объекты:

- расположены в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для трассировки и реконструкции улиц, проездов и инженерно-технических коммуникаций;

- имеют виды использования, не разрешенные целевым регламентом для соответствующей территориальной зоны;

- имеют параметры, нарушающие требования охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта;

- имеют санитарно-защитные зоны, распространяющиеся за границы расположения объекта;

- наносят несоразмерный вред владельцам иных объектов недвижимости.

Статус несоответствия придается объекту постановлением администрации города по представлению комиссии по землепользованию и застройке или соответствующих надзорных органов.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и 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.

В случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих регламенту, 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 52. Использование и строительные изменения объектов, не соответствующих регламенту

Использование объектов, не соответствующих регламенту, может продолжаться без установления срока приведения их в соответствие с настоящими Правилами. Исключение составляют объекты, не соответствующие одновременно и Правилам, и государственным нормативно-техническим стандартам, в результате чего их дальнейшее существование (использование) представляет опасность для жизни и здоровья людей или сохранности природной и историко-культурной среды.

Постановлением администрации города устанавливается срок приведения этих объектов в соответствие с Правилами и государственными стандартами.

Все изменения не соответствующих регламенту объектов в части изменения видов и интенсивности использования, строительных параметров могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с Правилами и при условии, что производимые действия при этом не увеличат степень несоответствия.

Статья 53. Отклонения от Правил землепользования и застройки

1. Отклонением от Правил считается санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров строительных изменений, заложенных регламентом разрешенного использования. Владельцы земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо имеющих неблагоприятные характеристики по размерам, конфигурации и природным ограничительным условиям, не позволяющим эффективно их использовать в рамках действующих Правил, могут ходатайствовать об отклонении от Правил, направляя свое ходатайство в администрацию города (или комиссию).

Ходатайство должно содержать обоснование необходимости отклонения от Правил по мотивам повышения эффективности использования земельного участка, при этом:

- не ущемлять прав и интересов соседей;
- не вступать в противоречия с общественными интересами города;
- соблюдать требования санитарной и пожарной безопасности и экологии, условия охраны объектов культурного наследия и иные требования технических регламентов.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии со статьей 29 настоящих Правил. Расходы, связанные с организацией и проведением таких слушаний, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний комиссия готовит рекомендации о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе города.

4. Глава города в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 3 настоящей статьи рекомендаций принимает правовой акт о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

5. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке принятый правовой акт о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

