

Татарстан Республикасы  
Арча муниципаль районының  
Арча шәһәр муниципаль берәмлеге  
Арча шәһәр Советы  
422000, Арча ш. Совет майданы, 27  
тел. 3-16-25, 3-12-35

Муниципальное образование  
город Арск  
Арского муниципального района  
Республики Татарстан  
Совет города Арск  
422000, г. Арск, площадь Советская, 27  
тел. 3-16-25, 3-12-35

## РЕШЕНИЕ

### Совета города Арск

от « 01 » ноября 2016 г.

№ 48

#### **О внесении изменений в Правила застройки и землепользования муниципального образования «город Арск» Арского муниципального района Республики Татарстан, утвержденных решением Совета города Арск от 29.11.2012 №58**

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», заслушав и обсудив информацию руководителя исполнительного комитета муниципального образования «город Арск» Арского муниципального района Республики Татарстан о внесении изменений в Правила застройки и землепользования муниципального образования «город Арск» Арского муниципального района Республики Татарстан, утвержденные Решением Совета города Арск от 29.11.2012 г. №58, в связи с поступившим представлением прокурора Арского района Республики Татарстан от 02.02.2016 № 02-08-04-27/16, учитывая заключение Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Арск» Арского муниципального района Республики Татарстан и результаты публичных слушаний, проведенных 29.08.2016 г., Совет города Арск **решил:**

1. Внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Арск» Арского муниципального района Республики Татарстан, утвержденные Решением Совета города Арск от 29.11.2012 г. №58 изменения и утвердить в новой редакции согласно приложению.

2. Опубликовать настоящее решение на официальном портале правовой информации Республики Татарстан в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://pravo.tatarstan.ru>) и разместить на официальном сайте Арского муниципального района Республики Татарстан.

3. Установить, что настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на руководителя исполнительного комитета муниципального образования «город Арск» Арского муниципального района Республики Татарстан.

**Глава муниципального  
образования «город Арск»,  
председатель Совета города Арск**



**И.Г.Нуриев**

**ПРАВИЛА  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ГОРОД АРСК»  
АРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**

2016 год



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b>	
<b>ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ</b>	
<b>Глава 1. Общие положения</b>	
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах	
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил	
Статья 3. Линии градостроительного регулирования	
Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение	
Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки	
Статья 6. Ответственность за нарушения Правил	
<b>Глава 2. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки</b>	
Статья 7. Объекты и субъекты градостроительных отношений	
Статья 8. Полномочия Совета муниципального образования "город Арск" в области землепользования и застройки	
Статья 9. Полномочия Исполнительного комитета муниципального образования "город Арск" в области землепользования и застройки	
Статья 10. Комиссия по землепользованию и застройке	
<b>Глава 3. Права использования недвижимости, возникшие до введения в действие Правил</b>	
Статья 11. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	
Статья 12. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам	
<b>Глава 4. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>	
Статья 13. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	
Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	
Статья 15. Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
Статья 16. Проведение публичных слушаний	
<b>Глава 5. Градостроительная подготовка земельных участков. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель</b>	
Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства	
Статья 18. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель	



Статья 19. Особенности предоставления земельных участков	
Статья 20. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд	
<b>Глава 6. Установление, изменение, фиксация границ земель публичного использования, их использование</b>	
Статья 21. Общие положения о землях публичного использования	
Статья 22. Установление и изменение границ земель публичного использования	
Статья 23. Фиксация границ земель публичного использования	
Статья 24. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты	
<b>Глава 7. Строительные изменения недвижимости</b>	
Статья 25. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости	
Статья 26. Подготовка проектной документации	
Статья 27. Выдача разрешений на строительство	
Статья 28. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт	
Статья 29. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	
<b>Глава 8. Заключительные положения</b>	
Статья 30. Порядок внесения изменений в настоящие Правила	
Статья 31. О введении в действие Правил	
<b>ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ</b>	
<b>Глава 9. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования "город Арск"</b>	
Статья 32. Карта градостроительного зонирования	
<b>Глава 10. Карты зон с особыми условиями использования территории муниципального образования "город Арск"</b>	
Статья 33. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий (антропогенные ограничения) муниципального образования "город Арск"	
Статья 33.1. Карта границ зон с особыми условиями использования территории (природные ограничения) муниципального образования «город Арск»	
Статья 34. Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия	
<b>ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</b>	
<b>Глава 11. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости</b>	
Статья 35. Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования	
Статья 36. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.	
Статья 37. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.	

Статья 38. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны.	
Статья 39. Градостроительные регламенты. Зона транспортной и инженерной инфраструктур.	
Статья 40. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного использования	
Статья 41. Градостроительные регламенты. Зоны объектов сельскохозяйственного использования	
Статья 42. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения	
<b>Глава 12. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий</b>	
Статья 43. Описание ограничений использования недвижимости, установленных зонами действия ограничений по санитарно-экологическим и природным условиям	
Статья 44. Описание ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территории (природные ограничения)	
Статья 45. Зоны действия публичных сервитутов	
<b>Глава 13. Назначение основных земель, на которые градостроительные регламенты не распространяются и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты</b>	
Статья 46. Назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты	
Статья 47. Земли занятые линейными объектами	
<b>Приложения:</b>	
<b>1. «Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Арск» (Приложение 1)</b>	
<b>2. «Карта границ зон с особыми условиями использования территории (антропогенные ограничения) муниципального образования «город Арск» (Приложение 2)</b>	
<b>3. «Карта границ зон с особыми условиями использования территории (природные ограничения) муниципального образования «город Арск» (Приложение 3)</b>	



## ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Арск» Арского муниципального района Республики Татарстан (далее также – Правила) - нормативно-правовой акт муниципального образования «город Арск» Арского муниципального района Республики Татарстан (далее – муниципального образования «город Арск»), разработанный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Татарстан, Уставом Арского муниципального района Республики Татарстан (Далее - Арского муниципального района) и Уставом муниципального образования «город Арск».

Настоящие Правила устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений в соответствии с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления, создают условия рационального использования территории муниципального образования «город Арск» с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства территории муниципального образования «город Арск», развития программ жилищного строительства, производственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования.

### Глава 1. Общие положения

#### Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

**благоустройство** – совокупность работ (инженерная подготовка территории, устройство дорог, развитие коммунальных сетей и сооружений водоснабжения, канализации, энергоснабжения и др.) и мероприятий (расчистка, осушение и озеленение территории, улучшение микроклимата, охрана от загрязнения воздушного бассейна, открытых водоемов и почвы, санитарная очистка, снижению уровня шума и др.), осуществляемых в целях приведения той или иной территории в состояние, пригодное для строительства и нормального пользования по назначению, создания здоровых, удобных и культурных условий жизни населения;

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

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

**государственный кадастровый учет земельных участков** - описание и индивидуализация в едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки;

**градостроительная документация** – документы территориального планирования, планы реализации документов территориального планирования, настоящие Правила, документация по планировке территории (проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков);



**градостроительный регламент** – устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

**градостроительная подготовка земельных участков** – осуществляемая органами государственной власти, органами местного самоуправления, заинтересованными лицами деятельность по определению границ территорий для комплексного освоения и развития, границ земельных участков для их формирования и предоставления прав на сформированные земельные участки, а также перехода прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки многоквартирных домов собственникам помещений в таких домах;

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

**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;

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

**земельный участок** – часть поверхности земли, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отраженные в земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на земельные участки;

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

**инвестор** – физические и юридические лица, создаваемые на основе договора о совместной деятельности и не имеющие статуса юридического лица объединения юридических лиц, государственные органы, органы местного самоуправления, а также иностранные субъекты предпринимательской деятельности;

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

**линейные объекты** – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

**основные виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе



градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

**охранная зона** - территория с особыми условиями использования, которая устанавливается в порядке, определенном законодательством Российской Федерации, в целях обеспечения охраны, нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения объектов, вокруг которых она устанавливается;

**разрешенное использование недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

**санитарно-защитная зона** – специальная территория с особым режимом использования, которая устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, и обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами;

**сервитут частный** - право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута), устанавливаемое на основании соглашения или решения суда;

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

**территориальная зона** - зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды);

**торги** - способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, в форме аукциона или конкурса;

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

## **Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в муниципальном образовании «город Арск» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании для создания условий устойчивого развития муниципального образования «город Арск», сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о Правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в

государственной или муниципальной собственности в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершённых строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

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

- 1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования «город Арск», сохранения исторического и природного своеобразия территории поселения, окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территории муниципального образования «город Арск»;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания градостроительных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;

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

- проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установления публичных сервитутов;

- согласованию проектной документации;

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

- контролю за использованием и строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- иными муниципальными правовыми актами муниципального образования "город Арск" по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила содержат:

- порядок их применения и внесения изменений в указанные Правила;

- градостроительные регламенты;

- карты градостроительного зонирования;

- карты зон с особыми условиями использования территории.

5.1. Настоящие Правила состоят из преамбулы, частей I, II, III и приложений.

6. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулируемыми и контролирующими градостроительную деятельность на территории муниципального образования «город Арск».

7. Настоящие Правила действуют на всей территории муниципального образования «город Арск» с учётом карты градостроительного зонирования (Приложение 1).

### **Статья 3. Линии градостроительного регулирования**



1. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки и межевания территорий, а также проектами санитарно-защитных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры и т.д.

2. На территории муниципального образования "город Арск" действуют следующие линии градостроительного регулирования:

- красные линии;
- линии регулирования застройки;
- границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;
- границы зон охраняемого городского (в том числе природного) ландшафта.

3. Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная документация по планировке территории.

4. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения после утверждения в установленном законодательством и настоящими Правилами порядке документации по планировке территории.

5. Исполнительный комитет муниципального образования «город Арск» (далее - Исполнительный комитет) обеспечивает нанесение всех действующих линий градостроительного регулирования на топографические планы и выдачу заинтересованным юридическим и физическим лицам топографических планов, содержащих полную информацию обо всех действующих на запрашиваемой территории линиях градостроительного регулирования.

#### **Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Границы действия градостроительных регламентов определяются картой градостроительного зонирования.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом муниципального образования "город Арск";
- видов территориальных зон;
- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков, и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- в границах территорий общего пользования;
- транспортных и инженерно-технических коммуникаций, в том числе железных дорог, автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительный регламент включает в себя:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- параметры разрешенного использования - предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

6. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;

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

7. Объекты благоустройства, инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости, являются всегда разрешенными, при условии соответствия их техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

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

8. Виды использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

9. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут включать:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь и линейные размеры (минимальные и/или максимальные), включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное (минимальное и/или максимальное) количество этажей или предельную (минимальную и/или максимальную) высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и спортивных площадок для средних образовательных учреждений;
- показатели общей площади помещений (минимальные и/или максимальные) для вспомогательных видов разрешенного использования;
- иные показатели.

10. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции допускается при условии соблюдения градостроительных ограничений, установленных законодательством.

11. В отдельных случаях нормативно-правовыми актами могут быть установлены особые градостроительные требования к использованию территориальных зон или их частей по дополнительным направлениям:

- архитектурно - художественный облик застройки (стилевое единство; материал и конструкции; характер кровли; цветовое решение фасадов; устройство мансардных этажей; уровень подземной урбанизации; устройство нежилых первых этажей в жилых домах);

- инженерная подготовка и инженерное обеспечение (водопонижение; поверхностный водоотвод; коммуникационные коридоры; централизованные системы жизнеобеспечения; автономные системы жизнеобеспечения и т.д.);

- благоустройство и озеленение (материал элементов благоустройства; материал мощения; использование крупномерного посадочного материала и т.д.);

- визуальная информация и реклама (размещение на зданиях с применением существующих конструкций; использование отдельных рекламоносителей; требования к цветовому и светодинамическому решению в оформлении витрин, фасадов);

- особые условия организации градостроительного процесса (проектирование и строительство на конкурсной основе; создание кондоминиумов (товариществ) на комплексное освоение территорий, изучение общественного мнения.

12. Требования градостроительных регламентов обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования «город Арск».

## **Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки**

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

2. Исполнительный комитет обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил в местных средствах массовой информации, издания их специальным тиражом и открытой продажи всем заинтересованным лицам;

- размещения настоящих Правил на официальном сайте муниципального образования «город Арск» или Арского муниципального района в сети «Интернет»;

- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в Исполнительном комитете, иных органах и организациях, уполномоченных в области регулирования землепользования и застройки в муниципальном образовании «город Арск»;

- обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры. Стоимость указанных услуг определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

4. Граждане, их объединения и юридические лица до утверждения градостроительной документации имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в подготовке решений по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования «город Арск».

5. Участие граждан, их объединений и юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности осуществляется в следующих формах:

- участие в собраниях (сходах) граждан;

- участие в публичных слушаниях;

- проведение независимых экспертиз градостроительной документации за счет собственных средств;

- иных формах, установленных действующим законодательством.

6. Порядок участия граждан, их объединений и юридических лиц в осуществлении градостроительной деятельности определяется нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Татарстан, муниципальными и иными правовыми актами Арского муниципального района, муниципальными и иными актами органов местного самоуправления.



7. Исполнительный комитет в пределах своей компетенции рассматривают заявления и иные обращения граждан, их объединений и юридических лиц по вопросам землепользования и застройки, затрагивающим их интересы, и в установленные сроки предоставляют им обоснованные ответы.

8. Граждане, их объединения и юридические лица в случаях, если градостроительная деятельность затрагивает или нарушает их интересы, вправе требовать защиты своих прав в административном или судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

## **Статья 6. Ответственность за нарушения Правил**

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

## **Глава 2. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки**

### **Статья 7. Объекты и субъекты градостроительных отношений**

1. Объектами градостроительных отношений на территории муниципального образования «город Арск» являются:

- территория города в границах, установленных Законом Республики Татарстан от 31.01.2005 г. № 7-ЗРТ «Об установлении границ территорий и статусе муниципального образования "Арский муниципальный район" и муниципальных образований в его составе» (с изменениями, внесенными Законами РТ от 29.12.2008 г. N 142-ЗРТ, от 16.05.2010 N18-ЗРТ);

- части территории муниципального образования «город Арск»;

- земельно-имущественные комплексы;

- земельные участки;

- объекты капитального строительства.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования "город Арск" являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, должностные лица, физические и юридические лица.

3. Все субъекты градостроительных отношений обязаны соблюдать требования Градостроительного кодекса Российской Федерации, законов Российской Федерации и законов Республики Татарстан в области градостроительной деятельности, принятых в соответствии с ними подзаконных нормативных правовых актов, технических регламентов, строительных и иных специальных норм и правил, требования настоящих Правил, Устава Арского муниципального района, правовых актов, принятых на референдуме Арского муниципального района, муниципальных и иных правовых актов Совета Арского муниципального района, Главы Арского муниципального района, Устава муниципального образования «город Арск», правовых актов, принятых на референдуме муниципального образования «город Арск», муниципальных и иных правовых актов Совета муниципального образования «город Арск» и Главы муниципального образования «город Арск», принятых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и настоящими Правилами.

### **Статья 8. Полномочия Совета муниципального образования «город Арск» в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям Совета муниципального образования города Арск (далее - Совет) в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение документов территориального планирования муниципального образования «город Арск», местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «город Арск», правил землепользования и застройки территории муниципального образования «город Арск», другой градостроительной документации в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, внесение изменений в данные документы;



- определение в соответствии с земельным законодательством порядка управления и распоряжения земельными участками территории муниципального образования «город Арск»;
- контроль за исполнением органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления полномочий по решению вопросов местного значения в области землепользования и застройки;
- принятие решений о развитии застроенных территорий;
- определение порядка организации и проведения публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности муниципального образования «город Арск»;
- контроль за исполнением органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления муниципального образования «город Арск» полномочий по решению вопросов местного значения в сфере землепользования и застройки;
- осуществление иных полномочий в соответствии с действующим законодательством и Уставом муниципального образования «город Арск».

## **Статья 9. Полномочия Исполнительного комитета муниципального образования «город Арск» в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям Исполнительного комитета в области землепользования и застройки относятся:

- 1) подготовка проекта генерального плана, а также подготовка предложений о внесении в Генеральный план муниципального образования «город Арск» изменений;
- 2) перевод земель из одной категории в другую в отношении земель, находящихся в муниципальной и частной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения;
- 3) обеспечение соблюдения требований действующего законодательства и нормативов в сфере градостроительной деятельности на территории муниципального образования "город Арск";
- 4) организация деятельности коллегиальных органов, в том числе Комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования "город Арск";
- 5) проверка проекта правил землепользования и застройки муниципального образования «город Арск» и проектов решений о внесении изменений в Правила, представленных Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов и документов территориального планирования;
- 6) согласование проектов схем территориального планирования, в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 7) обеспечение подготовки документации по планировке территории муниципального образования «город Арск» на основании Генерального плана муниципального образования «город Арск», за исключением случаев, предусмотренных статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- 8) подготовка и утверждение градостроительных планов земельных участков, расположенных в границах муниципального образования «город Арск»;
- 9) организация и проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования «город Арск»;
- 10) организация работы по созданию условий для беспрепятственного доступа лицам с ограниченными возможностями здоровья к объектам социальной инфраструктуры на территории муниципального образования «город Арск» в пределах полномочий, установленных законодательством;
- 11) ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории муниципального образования «город Арск»;
- 12) контроль за соблюдением физическими и юридическими лицами Правил и иных муниципальных правовых актов в сфере землепользования и застройки в рамках муниципального земельного контроля в пределах своих полномочий;
- 13) о подготовке проекта правил и о подготовке проектов решений Совета муниципального образования «город Арск» о внесении изменений в настоящие Правила (далее – проектов решений о внесении изменений в Правила);



- 14) выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования «город Арск», в пределах компетенции, предусмотренной статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- 15) предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с градостроительным и земельным законодательством РФ;
- 16) предоставление разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 17) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования в муниципальном образовании «город Арск»;
- 18) о развитии застроенных территорий муниципального образования «город Арск»;
- 19) в случаях, определяемых решением Совета, подготавливает и вносит на согласование (утверждение) Совета или Главы муниципального образования «город Арск» предложения об отчуждении муниципального имущества, в том числе о его приватизации;
- 20) изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд по основаниям и в порядке, предусмотренным гражданским и земельным законодательством Российской Федерации;
- 21) резервирование земель для муниципальных нужд по основаниям и в порядке, предусмотренном земельным законодательством Российской Федерации;
- 22) установление и прекращение публичных сервитутов в отношении земельных участков в границах муниципального образования «город Арск» для обеспечения интересов местного самоуправления или населения муниципального образования «город Арск» по основаниям и в порядке, предусмотренном земельным законодательством Российской Федерации;
- 23) выдача разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования «город Арск», за исключением случаев, когда в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство объекта капитального строительства выдано федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Республики Татарстан;
- 24) осуществление иных полномочий по вопросам местного значения, установленных в соответствии с действующим законодательством Уставом муниципального образования «город Арск», решениями Совета муниципального образования «город Арск».

2. Полномочия Исполнительного комитета в области землепользования и застройки, указанные в настоящей статье в силу закона или по соглашению могут быть переданы органам местного самоуправления Арского муниципального района, осуществляющим полномочия по решению вопросов градостроительной деятельности, управления муниципальной собственностью, земельными ресурсами.

## **Статья 10. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «город Арск» (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения разработки, согласования и обсуждения внесения изменений в настоящие Правила, рассмотрения и подготовки предложений по решению вопросов градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Арск», а также для подготовки предложений по решению вопросов землепользования и застройки и является постоянно действующим консультативным органом при Руководителе Исполнительного комитета «город Арск» (далее – Руководитель Исполнительного комитета).

2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, утверждаемым Руководителем Исполнительного комитета.

3. Комиссия:



- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьей 16 настоящих Правил;
- рассматривает заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 14 настоящих Правил;
- рассматривает заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 15 настоящих Правил;
- готовит рекомендации Руководителю Исполнительного комитета о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений, в порядке, установленном статьей 30 настоящих Правил;
- организует публичные слушания по проектам планировки и межевания территории муниципального образования «город Арск»;
- организует подготовку проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;
- запрашивает необходимую информацию у органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, физических и юридических лиц;
- осуществляет иные полномочия.

### **Глава 3. Права использования недвижимости, возникшие до введения в действие Правил**

#### **Статья 11. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные и иные правовые акты муниципального образования «город Арск» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

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

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

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

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

4. Использование объектов недвижимости, указанных в части 3 настоящей статьи, определяется в соответствии со статьей 12 настоящих Правил, с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

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

2) Реконструкция указанных в подпункте 1 части 4 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного

использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом;

3) В случае, если использование указанных в подпункте 1 части 4 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов;

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

## **Статья 12. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам**

1. Объекты недвижимости, указанные в части 3 статьи 11, а также ставшие несоответствующими настоящим Правилам после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения несоответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только путем приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в пунктах 1, 2 части 3 статьи 11 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Указанные в пункте 3 части 3 статьи 11 настоящих Правил объекты капитального строительства, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность нормативного прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия таких объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

## **Глава 4. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

### **Статья 13. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**



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

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

3. 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.

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

1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

2) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

5) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

6) собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

6.1) многоквартирные дома расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

6.2) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

6.3) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

5. Порядок действий по реализации, указанного в части 1 настоящей статьи, права устанавливается нормативно-правовым актом местного самоуправления.

#### **Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

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

2. В течение трех дней со дня поступления в Комиссию заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования копия такого заявления направляется в структурное подразделение Исполнительного комитета, уполномоченное в области градостроительной деятельности, для подготовки заключения о соответствии предполагаемого



вида использования земельного участка или объекта капитального строительства техническим регламентам, требованиям законодательства и нормативным правовым актам в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в месячный срок со дня получения копии заявления от Комиссии и направляется в Комиссию.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном градостроительным законодательством, Уставом муниципального образования «город Арск» и решением Совета, с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

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

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «город Арск» или Арского муниципального района в сети "Интернет".

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования «город Арск» о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования «город Арск» и (или) муниципальными правовыми актами Совета и не может быть более одного месяца.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия, с учетом заключения Исполнительного комитета, осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Руководителю Исполнительного комитета.

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций Руководитель Исполнительного комитета в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «город Арск» или Арского муниципального района в сети "Интернет".

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

11. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно

разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

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

### **Статья 15. Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 14 настоящих Правил.

### **Статья 16. Проведение публичных слушаний**

1. Проект решения Совета муниципального образования «город Арск» о внесении изменений в настоящие Правила, проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, вопросы предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежат рассмотрению на публичных слушаниях с участием населения муниципального образования «город Арск».

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний устанавливается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности, Уставом муниципального образования «город Арск» и решением Совета. В случае если проект решений, указанный в п.1 настоящей статьи требует согласования, предусмотренного законодательством о градостроительной деятельности и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, проведение такого согласования с уполномоченным органом необходимо осуществить до утверждения Советом решения по настоящим Правилам.

## **Глава 5. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель**

### **Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства**

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

1) неразделенным на земельные участки государственным или муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории - проектов планировки, проектов межевания, результатом которых являются:

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



б) градостроительные планы земельных участков в границах впервые образуемых элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов – для комплексного освоения в целях строительства;

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

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

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

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

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

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

4. Если законом Республики Татарстан не установлено иное, органы местного самоуправления муниципального образования «город Арск» в соответствии с земельным законодательством и в пределах своих полномочий распоряжаются земельными участками, расположенными в границах муниципального образования "город Арск", за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации или Республики Татарстан.

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

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

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

7. Из состава государственных или муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

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



2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории муниципального образования "город Арск";

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

4) установлены границы земельного участка на местности;

5) произведен государственный кадастровый учет.

## **Статья 18. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель**

Принципами предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель в муниципальном образовании «город Арск» являются:

- формирование земельных участков на основании утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории;

- проведение работ по планировке территории до принятия решения о предоставлении земельных участков для строительства или решения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства;

- предоставление земельных участков для жилищного строительства на аукционах;

- предоставление земельных участков без проведения торгов, в соответствии с земельным законодательством, при условии, что такой земельный участок не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

- недопустимости предоставления земельных участков по процедуре предварительного согласования места размещения объектов, за исключением случаев, предусмотренных земельным законодательством РФ.

## **Статья 19. Особенности предоставления земельных участков**

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – муниципальными правовыми актами.

2. Переход земельного участка на территориях существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется бесплатно в соответствии с жилищным и земельным законодательством.

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

4. Предоставление земельных участков на территориях существующей застройки, сформированных по инициативе Исполнительного комитета, физических или юридических лиц для строительства осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными правовыми актами.

Права на такие земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах, за исключением случаев, предусмотренных абзацем 3 настоящей части и части 5 настоящей статьи.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемые для строительства без предварительного согласования места размещения объекта, могут быть переданы в аренду после проведения работ по формированию земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.



5. Предоставление земельных участков на территориях существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства, с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, а также Исполнительного комитета осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными правовыми актами.

Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, или земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляются для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, на усмотрение этого лица, бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

Права на земельные участки предоставляются лицам, заключившим договоры о развитии застроенных территорий, после освобождения в установленном порядке территории, в отношении которой принято решение о развитии, от прав третьих лиц без проведения торгов бесплатно.

6. Предоставление земельных участков на незастроенных, свободных от прав третьих лиц, территориях с целью комплексного освоения и строительства по инициативе Исполнительного комитета, физических или юридических лиц заявителей осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными правовыми актами.

7. Предоставление земельных участков из состава территорий общего пользования для возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения осуществляется в соответствии с земельным законодательством и иными муниципальными правовыми актами.

## **Статья 20. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд**

1. Земельные участки на территории муниципального образования «город Арск», границы которых определены в генеральном плане для размещения объектов капитального строительства местного значения, могут быть зарезервированы для муниципальных нужд.

2. Решение о резервировании земельного участка для муниципальных нужд принимается в форме постановления Руководителя Исполнительного комитета.

3. Основаниями для принятия распоряжения о резервировании земельных участков для муниципальных нужд являются генеральный план города, документация по планировке территории.

4. Резервированию подлежат сформированные земельные участки, границы которых установлены в документации по планировке территории, а также поставленные на государственный кадастровый учет.

5. Предоставление и использование зарезервированных земельных участков регулируется земельным законодательством.

6. Земельные участки, находящиеся в собственности физических или юридических лиц и зарезервированные для муниципальных нужд, а также объекты капитального строительства, расположенные на указанных земельных участках, могут быть изъяты (в том числе путем выкупа) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **Глава 6. Установление, изменение, фиксация границ земель публичного использования, их использование**

### **Статья 21. Общие положения о землях публичного использования**

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

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



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

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

Порядок принятия указанного правового акта определяется в соответствии с законодательством муниципальным правовым актом органов местного самоуправления муниципального образования «город Арск».

3. Границы земель публичного использования:

1) определяются и изменяются в случаях определенных статьей 22 настоящих Правил;

2) фиксируются в случаях определенных статьей 23 настоящих Правил.

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

4. Использование территорий общего пользования, а также земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется в соответствии со статьей 24 настоящих Правил.

## **Статья 22. Установление и изменение границ земель публичного использования**

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

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

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

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

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

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

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

2) изменение красных линий и последствия такого изменения;

3) устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;

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

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

## **Статья 23. Фиксация границ земель публичного использования**

1. Фиксация границ земель публичного использования – отображение в виде проектов красных линий, границ фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) и территорий общего пользования,

применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории, иных документов.

Фиксация границ земель публичного использования может применяться в качестве временного инструмента упорядочения территории муниципального образования "город Арск" в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. По истечении указанного срока применяется порядок установления и изменения границ земель публичного использования путем подготовки документации по планировке территории в соответствии со статьей 21 настоящих Правил.

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

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

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

4. Исполнительным комитетом направляется извещение определенным в части 3 настоящей статьи правообладателям, в котором указываются:

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

Максимальная продолжительность согласования не может превышать тридцать дней со дня направления извещений, если иное не установлено муниципальным правовым актом, но не более шестидесяти дней.

5. По истечении десяти дней после последнего дня приема письменных заключений заинтересованных лиц Руководитель Исполнительного комитета по представлению Исполнительного комитета может утвердить, направить на доработку либо отклонить проект красных линий.

#### **Статья 24. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты**

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

2. На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Арск» помимо территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий могут отображаться:

- 1) территории, земельные участки, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, в том числе основные территории общего пользования – городские леса, парки, скверы, бульвары;
- 2) земли (территории), применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – земли особо охраняемых природных территорий, иные земли.

Назначение указанных территорий, земельных участков, в случае их отображения на карте градостроительного зонирования, может быть описано в главе 13 настоящих Правил.

Отображение на карте градостроительного зонирования территорий, земельных участков, указанных в части 2 настоящей статьи, влечет обязательство Исполнительного комитета, подготовить и утвердить проекты планировки территории, которые:

- посредством фиксации, установления, изменения красных линий обеспечат правовой статус указанных территорий, земельных участков, в том числе территорий общего пользования;
- определяют дифференциацию назначения частей указанных территорий, земельных участков.



## **Глава 7. Строительные изменения недвижимости**

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

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

### **Статья 25. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости**

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

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и статьей 27 настоящих Правил, за исключением случаев, установленных частью 2 настоящей статьи.

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

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

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

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

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

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

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

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

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования установлен в главе 11 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение Исполнительного комитета о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном нормативным правовым актом муниципального образования «город Арск».

## Статья 26. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется законодательством о градостроительной деятельности, а также нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

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

2. На основании соответствия требованиям градостроительному плану земельного участка предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных законодательством о градостроительной деятельности и указанных в части 3 статьи 27 настоящих Правил.

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

4. Проектную документацию подготавливает застройщик (заказчик) либо привлекаемое на основании договора застройщиком (заказчиком) физические или юридические лица (исполнители проектной документации, далее в настоящей статье – исполнители), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

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

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

5. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации исполнителем на основании договора).

Застройщик (заказчик) обязан представить исполнителю:

- градостроительный план земельного участка, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

- результаты инженерных изысканий либо задание исполнителю выполнить инженерные изыскания;

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

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящей частью как обязательные документы, предоставляемые исполнителю для выполнения задания о подготовке проектной документации.

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

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

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

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

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



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

#### 7. Технические условия подготавливаются:

- при предоставлении для строительства физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель;
- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу Исполнительного комитета или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

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

Исполнительный комитет, не позднее, чем за тридцать дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

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

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

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

- 1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
- 2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- 3) архитектурные решения;
- 4) конструктивные и объемно-планировочные решения;
- 5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- 6) проект организации строительства объектов капитального строительства;
- 7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению пожарной безопасности;

9) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

10) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

11) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;

12) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);
- результатами инженерных изысканий;
- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

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

## **Статья 27. Выдача разрешений на строительство**

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

2. В границах муниципального образования «город Арск» разрешение на строительство выдается Исполнительным комитетом.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Республики Татарстан применительно к планируемому строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства на земельных участках:

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме территорий общего пользования, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);



- которые определены для размещения объектов капитального строительства для нужд Российской Федерации и Республики Татарстан и для которых допускается изъятие земельных участков.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации, подлежат государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 кв. м и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 кв. м, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами.

Застройщик или заказчик, либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, требованиям к содержанию разделов проектной документации, предусмотренным в соответствии с частью 13 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также о соответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов (в случае, если результаты инженерных изысканий были направлены на государственную экспертизу одновременно с проектной документацией). В случае, если результаты инженерных изысканий были направлены на государственную экспертизу до направления проектной документации на государственную экспертизу, результатом государственной экспертизы является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

- пояснительная записка;

- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений, проездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;

- схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных градостроительной документацией по планировке территории - применительно к линейным объектам;

- схемы, отображающие архитектурные решения;

- сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- проект организации строительства;

- проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы – применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

6. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

7. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для выдачи разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 4 и 5 настоящей статьи документов.

8. Исполнительный комитет, в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

- проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

9. Исполнительный комитет по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.



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

10. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

11. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в Исполнительный комитет, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

13. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

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

15. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

## **Статья 28. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт**

1. Лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее – лица, осуществляющие строительство).

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

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также – органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;



5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе.

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

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

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

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

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

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

- государственный строительный надзор в соответствии с законодательством и в порядке части 10 настоящей статьи при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

2) реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе;

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке части 11 настоящей статьи.

10. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в части 9 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального



строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, наличия разрешения на строительство, выполнения требований части второй и третьей статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В границах муниципального образования «город Арск» государственный строительный надзор осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти и уполномоченным органом исполнительной власти Республики Татарстан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

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

Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

11. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения

контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков, указанных в абзаце четвертом части 11 настоящей статьи.

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

## **Статья 29. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Приемка объекта осуществляется в соответствии с законодательством.

2. После подписания акта приемки объекта застройщик или уполномоченное им лицо направляет в Исполнительный комитет (орган выдавший разрешение на строительство), заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объектов капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;



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

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

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Исполнительный комитет, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

- отсутствие документов, указанных в части 3 настоящей статьи;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в части 5 настоящей статьи, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2,8-10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

6. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

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

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года №221-ФЗ «О государственном



кадастре недвижимости» требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

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

## **Глава 8. Заключительные положения**

### **Статья 30. Порядок внесения изменений в настоящие Правила**

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения карты градостроительного зонирования, градостроительных регламентов либо текста настоящих Правил.

2. Решение о подготовке проекта изменений в настоящие Правила принимаются Руководителем исполнительного комитета в форме постановления, а в случае передачи данных полномочий решение принимается органом местного самоуправления Арского муниципального района, которому переданы данные полномочия.

Основаниями для рассмотрения Руководителем Исполнительного комитета вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

- необходимость приведения положений настоящих Правил в соответствие с произошедшими изменениями в законодательстве Российской Федерации и Республики Татарстан, муниципальных и иных правовых актов органов местного самоуправления Арского муниципального района и муниципального образования «город Арск», а также ввиду необходимости реализации предложений по застройке и землепользованию, в том числе выдвигаемых по инициативе физических и юридических лиц.

- несоответствие настоящих Правил генеральному плану муниципального образования «город Арск», возникшее в результате внесения в него изменений;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

- органами исполнительной власти Республики Татарстан в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органами местного самоуправления Арского муниципального района в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения муниципального района;

- органами местного самоуправления муниципального образования «город Арск» в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования «город Арск»;

- физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила проходят предварительное рассмотрение на заседании Комиссии.

5. В течение тридцати дней со дня поступления в Комиссию предложения о внесении изменения в настоящие Правила, Комиссия осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет заключение Руководителю Исполнительного комитета.

6. Руководитель Исполнительного комитета с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.



7. Руководитель Исполнительного комитета не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования «город Арск» или Арского муниципального района в сети "Интернет". Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

8. Исполнительный комитет осуществляет проверку проекта внесения изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану муниципального образования «город Арск», схеме территориального планирования Арского муниципального района, схеме территориального планирования Республики Татарстан, схемам территориального планирования Российской Федерации.

9. По результатам, указанной в части 8 настоящей статьи, проверки Исполнительный комитет направляет проект внесения изменений в Правила Главе муниципального образования «город Арск» или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

10. Глава муниципального образования «город Арск» при получении от Исполнительного комитета проекта внесения изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта, а также о направлении проекта для согласования, если оно предусмотрено законодательством о градостроительной деятельности и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

11. Публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального образования «город Арск» и (или) муниципальными правовыми актами Совета муниципального образования «город Арск», в соответствии со статьей 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации и с частями 12 и 13 настоящей статьи.

12. Продолжительность публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

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

14. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила и получения согласования, Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект внесения изменений в Правила и представляет указанный проект Руководителю Исполнительного комитета. Обязательными приложениями к проекту Правил являются заключение о согласовании с уполномоченным органом, протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

15. Руководитель Исполнительного комитета в течение десяти дней после представления ему проекта Правил и указанных в части 14 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет муниципального образования «город Арск» или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Внесение изменений в Правила утверждаются Советом муниципального образования «город Арск». Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах публичных слушаний.

16. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета муниципального образования «город Арск» представляются:

- подготовленный Комиссией проект решения о внесении изменений с обосновывающими документами;
- согласование изменений со структурным подразделением Исполнительного комитета, уполномоченным в области градостроительной деятельности;
- заключение Комиссии;
- заключение уполномоченного органа, в случае, если получение такого согласования предусмотрено законодательством о градостроительной деятельности и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации;
- протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

17. Совет муниципального образования «город Арск» по результатам рассмотрения проекта внесения изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить вносимые изменения или направить проект внесения изменений в Правила Руководителю Исполнительного комитета на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

18. Изменения, внесенные в настоящие Правила, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации не позднее семи дней со дня их подписания, вступают в силу со дня их официального опубликования и размещаются на официальном сайте муниципального образования «город Арск» или Арского муниципального района в сети «Интернет».

19. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке.

20. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Республики Татарстан вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Республики Татарстан, утвержденным до утверждения изменений в настоящие Правила.

### **Статья 31. О введении в действие Правил**

1. Часть 7 статьи 2 настоящих Правил вводится в действие после разработки карты градостроительного зонирования на всю территорию населенного пункта. До введения в действие указанной части действие Правил распространяется на территории, в отношении которых разработаны карты градостроительного зонирования.

Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.



## **ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

### **Глава 9. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования "город Арск"**

На карте градостроительного зонирования:

- 1) установлены территориальные зоны – статья 35,
- 2) отображены зоны с особыми условиями использования территории – отображение информации главы 10;
- 3) могут отображаться основные территории общего пользования (городские леса, парки, скверы, бульвары) и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда, земли водного фонда, другие.

В отношении основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, может определяться назначение, информация о котором содержится в главе 13 настоящих Правил.

### **Статья 32. Карта градостроительного зонирования**

Приложение 1. «Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Арск» (приложение №1) является составной графической частью настоящих Правил, на которой устанавливаются границы территориальных зон в соответствии со статьей 36 настоящих Правил, также отображены земельные участки на которые действие градостроительных регламентов не распространяется – земли занятые линейными объектами (коридоры инженерных сетей) и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – земли водного фонда.

В отношении территорий общего пользования назначение территорий определяется в соответствии с главой 13 настоящих Правил.

2. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

3. Границы территориальных зон установлены с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных проектом планировки;
- определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

4. Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- границам г. Арск;
- границам земельных участков;
- естественным границам природных объектов;
- иным обоснованным границам.

5. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, выделенным на нескольких, перечисленных в части II настоящих Правил картах, применяются все градостроительные регламенты по каждой карте.

## **Глава 10. Карты границ зон с особыми условиями использования территории муниципального образования "город Арск"**

Карты границ зон с особыми условиями использования территорий являются составной графической частью настоящих Правил, на которых отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий. Информация, отраженная на настоящих картах содержит:

- санитарно-защитные зоны производственных и иных объектов;
- санитарно-защитные зоны скотомогильников;
- санитарные разрывы автомобильных и железных дорог;
- санитарный разрыв магистрального газопровода;
- охранные зоны линий электропередачи;
- I пояс зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- водоохранные зоны поверхностных водных объектов;
- прибрежные защитные полосы поверхностных водных объектов;
- береговые полосы поверхностных водных объектов;
- зона развития эрозионных процессов;
- зона затопления;
- зона подтопления;
- зона заболоченных территорий.

### **Статья 33. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий (антропогенные ограничения) муниципального образования "город Арск"**

Приложение 2 «Карта границ зон с особыми условиями использования территории (антропогенные ограничения) муниципального образования «город Арск», на которой отображены:

1. Санитарно-защитные зоны предприятий и иных объектов, установленные в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», анкетными данными предприятий, согласованные письмом Территориального отдела Управления Роспотребнадзора по РТ в Арском муниципальном районе № 43/2 от 13.02.2007г.

2. Санитарно-защитные зоны скотомогильников, установленные в соответствии с Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ Г.Г. Онищенко от 08.02.2008 г. №7.

4. Санитарный разрыв магистрального газопровода, установленный в соответствии со СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы».

5. Санитарный разрыв автомобильной и железнодорожной дорог, установленный в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

6. Водоохранные зоны, прибрежные защитные и береговые полосы поверхностных водных объектов:

- включенные в Государственный реестр водных объектов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации;

- размеры которых определены статьями 6 и 65 Водного кодекса Российской Федерации.

6. I пояс зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения, установленные согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», а также в соответствии с материалами ОАО «Татводпроект» (2002 г.)

### **Статья 33.1. Карта границ зон с особыми условиями использования территории (природные ограничения) муниципального образования «город Арск»**

Приложение 3 «Карта границ зон с особыми условиями использования территории (природные ограничения) муниципального образования «город Арск», на которой отображены:

- зона затопления;
- зона развития эрозионных процессов;



- зона подтопления;
- зона заболоченных территорий.

**Статья 34. Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия**

Границы зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия фиксируются на соответствующих картах, которые по мере их разработки и придания статуса официально утвержденных документов включаются в настоящие Правила в порядке внесения в них изменений.

### ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

#### Глава 11. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости

##### Статья 35. Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования

На карте градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

Обозначения	Наименование территориальных зон
<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>	
Ж1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж2	Зона смешанной застройки индивидуальными жилыми домами и многоквартирными домами до 5 этажей
Ж3	Зона застройки многоквартирными жилыми домами до 5 этажей
РЖЗ	Зона развития жилой застройки
Ж1.1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами на территории проекта планировки
Ж2.1	Зона смешанной застройки индивидуальными жилыми домами и многоквартирными домами до 5 этажей на территории проекта планировки
Ж3.1	Зона застройки многоквартирными жилыми домами до 5 этажей на территории проекта планировки
Ж4.1	Зона учреждений дошкольного и школьного образования на территории проекта планировки
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>	
Д1	Зона общественной и деловой активности ядра городского центра
Д2	Зона размещения объектов здравоохранения и социального назначения
Д3	Зона обслуживания и коммерческой активности местного значения
Д4	Зона общественной, деловой и коммерческой активности муниципального и городского значения
Д5	Зона объектов культового назначения
<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ</b>	
П1	Зона производственных и коммунальных объектов II-III класса опасности
П2	Зона производственных и коммунальных объектов IV-V класса опасности
КО	Зона коммунальных объектов
СЗ	Зона озеленения специального назначения
<b>ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУР</b>	
ТР1	Зона объектов транспорта
ТР2	Зона водозаборных, иных инженерно-технических сооружений
ТР3	Зона объектов инженерной инфраструктуры
ТР4	Зона очистных сооружений
ТР5	Зона железнодорожного транспорта



	<b>ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>
<b>P1</b>	Зона рекреационно-ландшафтных территорий
<b>P2</b>	Зона транзитных пешеходных связей
<b>P3</b>	Зона спортивных и спортивно-зрелищных комплексов и сооружений
<b>P4</b>	Зона садоводств и дачных участков
	<b>ЗОНА ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>
<b>CX</b>	Зона сельскохозяйственных угодий
	<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>
<b>CH1</b>	Зона кладбищ
<b>CH2</b>	Зона скотомогильника
<b>CH3</b>	Зона озеленения специального назначения скотомогильника

## Статья 36. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

### 1. Ж1 – зона индивидуальной жилой застройки

Зона Ж1 - индивидуальной жилой застройки предназначена для застройки отдельно стоящими индивидуальными жилыми домами усадебного типа, блокированными жилыми домами с количеством блоков не более 4, с приусадебными земельными участками или без них.

#### 1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- одноквартирный жилой дом;
- одноквартирный жилой дом с приусадебным участком;
- блокированный жилой дом (с количеством блоков не более 4);
- блокированный жилой дом (с количеством блоков не более 4) с приквартирными земельными участками.

#### 1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- гаражи не более чем на 2 машины на семью, в т.ч. встроенные в 1 этажи жилых домов;
- закрытые автостоянки для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, грузоподъемностью менее 1,5 тонн
- места для парковки легковых автомобилей;
- гаражи для хранения маломерных судов;
- места хранения мотоциклов, мопедов;
- объекты благоустройства;
- душевые, бани, сауны индивидуальные;
- хозяйственные строения, сооружения (сарай, теплицы, мастерские, беседки, навесы);
- строения для домашних животных и птицы;
- строения для содержания сельскохозяйственных животных и птицы;
- туалеты надворные, септики, помойные ямы;
- источники водоснабжения локального пользования;
- емкости для хранения воды индивидуальные;
- общественные резервуары для хранения воды;
- бассейны индивидуальные;
- ограждения;
- площадки для мусоросборников;
- объекты пожарной охраны.

### **1.3. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

малоэтажные многоквартирные жилые дома высотой не более 4 этажей, с приквартирными участками или без них;

Строительство и (или) использование объектов недвижимости, относящихся к объектам общественно-деловой застройки, если их размещение не влияет на окружающую среду, не причиняет неудобства жителям, не требует установления санитарной или охранной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами, не превышает 20% от площади территории зоны, в том числе:

- временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- магазины торговой площадью не более 50 кв. м;
- гостиницы не более 20 мест;
- офисы, отделения банков;
- клубы (дома культуры);
- библиотеки;
- средние общеобразовательные учреждения;
- дошкольные образовательные учреждения;
- культурные объекты;
- фельдшерско-акушерские пункты;
- медицинские кабинеты частной практики;
- аптеки, аптечные пункты;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- спортплощадки, теннисные корты, спортзалы, фитнес-клубы;
- приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.), пошивочные ателье и мастерские до 100 кв.м;
- парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты;
- отделения связи;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- предприятия общественного питания не более чем 20 посадочных мест с режимом работы до 23 часов;
- опорные пункты охраны правопорядка;
- памятники и памятные знаки.

### **1.4. Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Размер участка:

Размеры земельных участков:

Минимальный размер участка - 750 кв.м

Максимальный размер участка - 1400 кв.м

При разделе земельного участка под ИЖС, получаемые при разделе размежеванные участки должны быть не менее 750 кв.м. каждая.

Вышеуказанные размеры участка применять для ИЖС. В остальных случаях предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства принимать следующие:

Минимальный размер участка - 10 кв.м

Максимальный размер участка - 20 500 кв.м

Высота строений:

Предельное количество этажей основного строения – 3 этажа (включая мансардный этаж);

Предельная высота основного строения – 15 м;

Предельное количество этажей вспомогательных строений – 1;

Предельная высота вспомогательных строений – 3,5 м (с плоской кровлей), 4,5 м (скатная кровля, высота в коньке).



Максимальная высота ограждений – 2,0 м.

Коэффициент застройки:

Коэффициент застройки усадебного типа – 0,2

Коэффициент застройки блокированными домами – 0,3

Минимальные расстояния от улиц и строений на соседних участках: от красной линии улиц до жилого дома – от 3 до 5 м, от красной линии проезда до жилого дома – 3 м;

от границ соседнего участка до жилого дома – 3 м;

от границы участка до хозяйственных построек – 1 м;

от туалета до стены соседнего дома (при отсутствии централизованной канализации) не менее 12 м;

от туалета (при отсутствии централизованной канализации) до источника водоснабжения не менее 25 м;

Высота помещений хозяйственных построек для содержания скота и птицы должна быть не менее 2,4 м.

Допускается пристройка помещений для содержания скота и птицы к жилому дому при условии изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Минимальное расстояние от сараев для содержания птиц и скота до шахтных колодцев 20 м.

Общая площадь застройки сблокированных сараев для содержания скота и птицы не должна превышать 800 кв.м. Расстояния между группами сараев принимается в соответствии с главой 15 раздела II федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

1.4.1. Иные требования:

Линия застройки должна быть четко выражена, ширина земельных участков («палисадников») от фасада здания должна быть одинаковой.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев. Площадь застройки сблокированных сараев не более 800 кв.м. Расстояния между группами сараев принимается в соответствии с главой 15 раздела II федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Допускается пристройка сарая, гаража, бани, теплицы, навеса к индивидуальному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм.

Вспомогательные строения, за исключением мест хранения автомобильного транспорта, располагать со стороны улиц не допускается.

Ограждения со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала.

По меже земельных участков рекомендуется устанавливать ограждения, с площадью просвета не менее 50% от площади забора (решетчатые конструкции).

Установка по меже земельных участков глухих ограждений может осуществляться без ограничений при их высоте не более 0,75 м, с наращиванием до предельной высоты не глухими конструкциями.

Местноеканализование необходимо производить с размещением выгребных ям только на территориях домовладений. Размещение выгребных и помойных ям производится на расстоянии 4 м от границ участка домовладения.

Разрешенные объекты социального, коммунально-бытового, административного и иного назначения могут размещаться в нижних двух этажах жилых домов или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для организации гостевых открытых автостоянок для временного пребывания автотранспорта.

## **Ж2. Зона смешанной застройки индивидуальными жилыми домами и многоквартирными жилыми домами до 5 этажей**

Зона смешанной жилой застройки индивидуальными жилыми домами и многоквартирными жилыми домами Ж2 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов не более пяти блоков и многоквартирных жилых домов до 5 этажей, с размещения необходимых объектов социального и культурно-бытового обслуживания местного значения, инженерно-транспортной инфраструктуры.

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

- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками без построек хозяйственного и производственного назначения на участке;
- многоквартирные жилые дома до 5 этажей;
- блокированные жилые дома с приквартирными земельными участками не более 5 блоков;
- общеобразовательные учреждения (начального, среднего (полного) общего образования);
- аптеки;
- встроенные в жилые дома или встроено-пристроенные к жилым домам магазины товаров первичного спроса;
- магазины товаров первичного спроса в отдельно стоящем здании общей площадью не более 400 кв. м.;
- встроенные в жилые дома или встроено-пристроенные к жилым домам объекты общественного питания;
- встроенные в жилые дома или встроено-пристроенные к жилым домам объекты бытового обслуживания;
- объекты культуры и искусства;
- учреждения дополнительного образования (музыкальные, художественные, хореографические, спортивные школы и студии и т.п.);
- встроенные в жилые дома или встроено-пристроенные к жилым домам творческие мастерские, мастерские изделий народных промыслов;
- библиотеки, архивы;
- жилищно-эксплуатационные службы с ремонтными мастерскими и гаражами;
- отделения связи, отделения почтовой связи, телефонные и телеграфные станции;
- встроенные в жилые дома и встроено-пристроенные к жилым домам офисы различных организаций.

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

- оранжереи;
- гаражи, подземные гаражи, открытые стоянки легкового автотранспорта;
- детские площадки, площадки для отдыха и спортивных занятий;
- хозяйственные площадки;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы и др.);
- сады, огороды, палисадники.

### **Условно разрешенные виды использования:**

- детские сады, иные учреждения дошкольного воспитания;
- амбулаторно-поликлинические учреждения, диспансеры;
- раздаточные пункты детской молочной кухни;
- бани, сауны;
- гостиницы;
- общежития;
- учреждения социального обслуживания, в том числе центры социального обслуживания населения, дома-интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка, приюты, ночлежные дома;
- санаторные школы, школы-интернаты, коррекционные школы;
- культовые здания;
- учреждения скорой медицинской помощи и станции переливания крови;



- объекты розничной торговли общей площадью более 400 кв.м.в отдельно стоящем здании;
- объекты общественного питания в отдельно стоящем здании;
- объекты бытового обслуживания в отдельно стоящем здании;
- бани, сауны;
- спортивные и спортивно-оздоровительные комплексы закрытого типа общей площадью не более 1500 кв.м.;
- спортивные и спортивно-оздоровительные комплексы открытого типа;
- творческие мастерские, мастерские изделий народных промыслов в отдельно стоящем здании;
- здания органов местного самоуправления, органов государственной власти, государственных и муниципальных учреждений;
- финансово-кредитные организации;
- ветеринарные лечебницы, станции без содержания животных;
- станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяжных работ) при условии организации санитарно-защитной зоны 50 м;
- автозаправочные станции (только для заправки легкового автотранспорта жидким топливом с количеством ТРК не более 3) при условии организации санитарно-защитной зоны 50 м;
- мойки автомобилей до двух постов при условии организации санитарно-защитной зоны 50 м.

**Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Размер участка:

Размеры земельных участков:

Минимальный размер участка - 750 кв.м

Максимальный размер участка - 1400 кв.м

При разделе земельного участка под ИЖС, получаемые при разделе размежеванные участки должны быть не менее 750 кв.м. каждая.

Вышеуказанные размеры участка применять для ИЖС.

В остальных случаях предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства принимать следующие:

Минимальный размер участка - 10 кв.м

Максимальный размер участка - 20 500 кв.м

**ЖЗ. Зона застройки многоквартирными жилыми домами до 5 этажей.**

Зона застройки многоквартирными жилыми домами ЖЗ выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий многоквартирной жилой застройки до 5 этажей, размещения необходимых объектов социального и культурно-бытового обслуживания, инженерно-транспортной инфраструктуры.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- многоквартирные жилые дома до 5 этажей;
- общежития;
- аптеки;
- встроенные в жилые дома или встроено-пристроенные к жилым домам объекты розничной торговли;
- объекты розничной торговли площадью не более 1500 кв.м. в отдельно стоящем здании;
- встроенные в жилые дома или встроено-пристроенные к жилым домам объекты общественного питания;
- объекты общественного питания в отдельно стоящем здании;

- встроенные в жилые дома или встроено-пристроенные к жилым домам объекты бытового обслуживания;
- объекты бытового обслуживания в отдельно стоящем здании;
- спортивные и спортивно-оздоровительные комплексы открытого типа;
- объекты культуры и искусства;
- учреждения дополнительного образования (музыкальные, художественные, хореографические, спортивные школы и студии и т.п.);
- клубы многоцелевого и специализированного назначения;
  - встроенные в жилые дома или встроено-пристроенные к жилым домам творческие мастерские, мастерские изделий народных промыслов;
  - библиотеки, архивы, информационные центры;
  - жилищно-эксплуатационные службы с ремонтными мастерскими и гаражами;
  - отделения связи, отделения почтовой связи, телефонные и телеграфные станции;
  - встроенные в жилые дома и встроено-пристроенные к жилым домам офисы различных организаций.

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

- гаражи, подземные гаражи, открытые стоянки легкового автотранспорта;
- детские площадки, площадки для отдыха и спортивных занятий;
- хозяйственные площадки;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы и др.).

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- амбулаторно-поликлинические учреждения, диспансеры;
- раздаточные пункты детской молочной кухни;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- общеобразовательные учреждения (начального, среднего (полного) общего образования;
- гостиницы;
- учреждения социального обслуживания, в том числе центры социального обслуживания населения, дома-интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка, приюты, ночлежные дома;
  - санаторные школы, школы-интернаты, коррекционные школы;
  - культовые здания;
  - бани, сауны;
  - учреждения скорой медицинской помощи и станции переливания крови;
  - спортивные и спортивно-оздоровительные комплексы закрытого типа;
  - творческие мастерские, мастерские изделий народных промыслов в отдельно стоящем здании;
- здания органов местного самоуправления, органов государственной власти, государственных и муниципальных учреждений;
- здания общественных объединений и организаций, творческих союзов, международных организаций;
  - офисы различных организаций в отдельно стоящем здании;
  - финансово-кредитные организации;
  - суды, нотариальные конторы, другие юридические учреждения;
  - ветеринарные лечебницы, станции без содержания животных.

#### **Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Размер участка:

Размеры земельных участков:

Минимальный размер участка - 750 кв.м

Максимальный размер участка - 1400 кв.м

При разделе земельного участка под ИЖС, получаемые при разделе размежеванные участки



должны быть не менее 750 кв.м. каждая.

Вышеуказанные размеры участка применять для ИЖС. В остальных случаях предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства принимать следующие:

Минимальный размер участка - 10 кв.м

Максимальный размер участка - 20 500 кв.м

### **РЖЗ. Зона развития жилой застройки**

Зона выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг с учетом документации по планировке территории. После обсуждения и утверждения в соответствии с главой 9 настоящих Правил документации по планировке территории в настоящие Правила вносятся изменения в части градостроительных регламентов применительно к соответствующей зоне развития жилой застройки на подлежащей освоению территории.

#### **Ж1.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами на территории проекта планировки**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж1.1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из индивидуальных жилых домов, с размещением необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;

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

- сады, огороды, оранжереи, парники, теплицы частного пользования и др.;
- детские площадки, площадки для отдыха и спортивных занятий;
- хозяйственные площадки;
- надворные постройки сараи, бани, бассейны;
- индивидуальные гаражи или открытые стоянки на 1-2 легковые автомашины;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы и др.).

##### **Условно разрешенные виды использования:**

- блокированные жилые дома не более двух блоков с приусадебными земельными участками.

объекты розничной торговли общей площадью более 400 кв.м.в отдельно стоящем здании;

-

##### **Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Размер участка:

Размеры земельных участков:

Минимальный размер участка - 750 кв.м

Максимальный размер участка - 1400 кв.м

При разделе земельного участка под ИЖС, получаемые при разделе размежеванные участки должны быть не менее 750 кв.м. каждая.

Вышеуказанные размеры участка применять для ИЖС. В остальных случаях предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства принимать следующие:

Минимальный размер участка - 10 кв.м

Максимальный размер участка - 20 500 кв.м

## **Ж2.1 Зона смешанной застройки индивидуальными жилыми домами и многоквартирными жилыми домами до 5 этажей на территории проекта планировки**

Зона смешанной жилой застройки индивидуальными жилыми домами и многоквартирными жилыми домами Ж2.1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов не более пяти блоков и многоквартирных жилых домов до 5 этажей, с размещения необходимых объектов социального и культурно-бытового обслуживания местного значения, инженерно-транспортной инфраструктуры.

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

- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками без построек хозяйственного и производственного назначения на участке;
- многоквартирные жилые дома до 5 этажей;
- блокированные жилые дома с приквартирными земельными участками не более 5 блоков;
  - аптеки;
- объекты розничной торговли общей площадью до и более 400 кв.м.в отдельно стоящем здании;
- встроенные в жилые дома или встроенно-пристроенные к жилым домам магазины товаров первичного спроса;
- встроенные в жилые дома или встроенно-пристроенные к жилым домам объекты общественного питания;
- встроенные в жилые дома или встроенно-пристроенные к жилым домам объекты бытового обслуживания;
- отделения связи, отделения почтовой связи, телефонные и телеграфные станции;
- встроенные в жилые дома и встроенно-пристроенные к жилым домам офисы различных организаций.

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

- оранжереи;
- гаражи, подземные гаражи, открытые стоянки легкового автотранспорта;
- детские площадки, площадки для отдыха и спортивных занятий;
- хозяйственные площадки;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы и др.);
- сады, огороды, палисадники.

### **Условно разрешенные виды использования:**

- детские сады, иные учреждения дошкольного воспитания;
- общеобразовательные учреждения (начального, среднего (полного) общего образования;
  - амбулаторно-поликлинические учреждения, диспансеры;
- раздаточные пункты детской молочной кухни;
- бани, сауны;
  - учреждения скорой медицинской помощи и станции переливания крови;
  - финансово-кредитные организации;

### **Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Размер участка:

Размеры земельных участков:

Минимальный размер участка - 750 кв.м

Максимальный размер участка - 1400 кв.м



При разделе земельного участка под ИЖС, получаемые при разделе размежеванные участки должны быть не менее 750 кв.м. каждая.

Вышеуказанные размеры участка применять для ИЖС. В остальных случаях предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства принимать следующие:

Минимальный размер участка - 10 кв.м

Максимальный размер участка - 20 500 кв.м

### **ЖЗ.1. Зона застройки многоквартирными жилыми домами до 5 этажей на территории проекта планировки.**

Зона застройки многоквартирными жилыми домами ЖЗ.1 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий многоквартирной жилой застройки до 5 этажей, размещения необходимых объектов социального и культурно-бытового обслуживания, инженерно-транспортной инфраструктуры.

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

- многоквартирные жилые дома до 5 этажей;
  - общежития, гостиницы;
  - аптеки;
- объекты розничной торговли общей площадью более 400 кв.м.в отдельно стоящем здании;
  - встроенные в жилые дома или встроено-пристроенные к жилым домам объекты розничной торговли;
  - встроенные в жилые дома или встроено-пристроенные к жилым домам объекты общественного питания;
  - встроенные в жилые дома или встроено-пристроенные к жилым домам объекты бытового обслуживания;
  - объекты культуры и искусства;
  - учреждения дополнительного образования (музыкальные, художественные, хореографические, спортивные школы и студии и т.п.);
- встроенные в жилые дома или встроено-пристроенные к жилым домам творческие мастерские, мастерские изделий народных промыслов;
  - жилищно-эксплуатационные службы с ремонтными мастерскими и гаражами;
  - отделения связи, отделения почтовой связи, телефонные и телеграфные станции;
  - встроенные в жилые дома и встроено-пристроенные к жилым домам офисы различных организаций.

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

- гаражи, подземные гаражи, открытые стоянки легкового автотранспорта;
- парковки;
- детские площадки, площадки для отдыха и спортивных занятий;
- хозяйственные площадки;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы и др.).

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;
- амбулаторно-поликлинические учреждения, диспансеры;
- раздаточные пункты детской молочной кухни;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- учреждения скорой медицинской помощи и станции переливания крови;
- финансово-кредитные организации;
- суды, нотариальные конторы, другие юридические учреждения.

### **Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и**

#### **объектов капитального строительства:**

Размер участка:

Размеры земельных участков:

Минимальный размер участка - 750 кв.м

Максимальный размер участка - 1400 кв.м

При разделе земельного участка под ИЖС, получаемые при разделе размежеванные участки должны быть не менее 750 кв.м. каждая.

Вышеуказанные размеры участка применять для ИЖС.

В остальных случаях предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства принимать следующие:

Минимальный размер участка - 10 кв.м

Максимальный размер участка - 20 500 кв.м

#### **Ж4.1. Зона учреждений дошкольного и школьного образования.**

Зона предназначена для размещения учреждений дошкольного и школьного образования, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

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

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- общеобразовательные учреждения начального, среднего (полного) общего образования.

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

- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);
- библиотеки;
- информационные, компьютерные центры;
- спортзалы, залы рекреации, бассейны;
- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы и др.);
- хозяйственные площадки;
- парковки.

#### **Статья 37. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны**

Общественно - деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового обслуживания, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

#### **Д1. Зона общественной и деловой активности ядра городского центра**

Зона общественной и деловой активности ядра городского центра Д1 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения преимущественно федерального, регионального и общегородского значения, коммерческие учреждения, офисы, жилье, а также здания многофункционального назначения.

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

- административные здания;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;



- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного назначения, объектов обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- многоквартирные жилые дома;
- представительства;
- кредитно-финансовые учреждения, отделения банков;
- юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации, суды;
- отделения связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие организации санитарно-защитной зоны;
- высшие учебные заведения, отделения, факультеты, филиалы высших и средних специальных учебных заведений;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т. д.;
- телевизионные и радиостудии;
- магазины, торговые комплексы, торговые дома;
- гостиницы;
- интернет-кафе;
- театры, концертные залы;
- кинотеатры;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;
- фотосалоны;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирования, брошюровки пр.);
- здания и сооружения спортивного, физкультурно-оздоровительные назначения, включая плавательные бассейны, спортзалы, спортклубы;
- учреждения культуры и искусства (клубы, дома культуры, районные дома культуры, дома творчества, музеи, выставочные залы, галереи, художественные салоны, библиотеки);
- многофункциональные досуговые объекты (для досуговых занятий детей, подростков, молодежи, взрослых);
- архивы, информационные центры, справочные бюро;
- ЗАГС;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- объекты бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания;
- аптеки;
- отделения, участковые пункты милиции;
- коммунальные предприятия (жилищно-эксплуатационные и аварийно диспетчерские службы).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- автостоянки для временного хранения легкового автотранспорта – одноэтажные, многоэтажные (открытые, подземные и полуподземные);
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы и др.).

**Условно разрешенные виды использования:**

- культовые объекты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- общественные туалеты.

**Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного

строительства принимать следующие:

Минимальный размер участка - 10 кв.м

Максимальный размер участка - 20 500 кв.м

## **Д2. Зона размещения объектов здравоохранения и социального назначения**

Зона размещения объектов здравоохранения и социального назначения Д2 выделена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

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

- больницы;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- станции «Скорой помощи»;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- учреждения социальной защиты;
- травматологические пункты;
- детская молочная кухня, раздаточные пункты детской молочной кухни;
- центры психологической реабилитации населения, кабинеты практикующих врачей;
- профилактории.

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

- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы и др.).

### **Условно разрешенные виды использования:**

- стационары специального назначения;
- специальные учреждения социальной защиты;
- культовые объекты;
- магазины товаров первичного спроса.

### **Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства принимать следующие:

Минимальный размер участка - 10 кв.м

Максимальный размер участка - 20 500 кв.м

## **Д3. Зона обслуживания и коммерческой активности местного значения**

Зона обслуживания и коммерческой активности местного значения Д3 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров районов населенного пункта, с размещением объектов обслуживания, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

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

- отделения банков;
- юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;



- магазины;
- гостиницы;
- интернет-кафе;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;
- фотосалоны;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровки пр.);
- здания, сооружения спортивного назначения, включая бассейны, спортклубы, спортивные площадки;
- многофункциональные досуговые объекты (для досуговых занятий детей, подростков, молодежи, взрослых);
- объекты бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания;
- аптеки;
- отделения, участковые пункты полиции;
- коммунальные предприятия (жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- парковки перед объектами обслуживания;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы и др.);
- складские помещения;
- АТС.

**Условно разрешенные виды использования:**

- киоски, павильоны розничной торговли для обслуживания населения;
- культовые объекты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- центры медицинской консультации населения, кабинеты практикующих врачей;
- поликлиники, консультативные поликлиники;
- раздаточные пункты детской молочной кухни;
- бани, сауны;
- многоквартирные жилые дома;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые на отдельных участках;
- общественные туалеты.

**Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства принимать следующие:

Минимальный размер участка - 10 кв.м

Максимальный размер участка - 20 500 кв.м

**Д4. Зона общественной, деловой и коммерческой активности муниципального и городского значения**

Зона общественной, деловой и коммерческой активности муниципального и городского значения Д1 выделена для обеспечения правовых условий формирования зон города, с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- административные, административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации городского и муниципального значения;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного назначения, объектов обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- представительства;
- кредитно-финансовые учреждения, отделения банков;
- юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации, суды;
- отделения связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
- высшие учебные заведения, отделения, факультеты, филиалы высших и средних специальных учебных заведений;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т. д.;
- магазины, торговые центры;
- рынки;
- гостиницы, общежития;
- интернет-кафе;
- кинотеатры;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;
- фотосалоны;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровки пр.);
- здания и сооружения спортивного, физкультурно-оздоровительного назначения, включая плавательные бассейны, спортзалы, спортклубы;
- учреждения культуры и искусства (клубы, дома культуры, районные дома культуры, дома творчества музеев, выставочные залы, галереи, художественные салоны, библиотеки);
- многофункциональные досуговые объекты (для досуговых занятий детей, подростков, молодежи, взрослых);
- ЗАГС;
- телевизионные и радиостудии;
- редакции газет;
- объекты бытового обслуживания;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- архивы, информационные центры, справочные бюро;
- предприятия общественного питания;
- аптеки;
- отделения, участковые пункты полиции, РОВД, ОГИБДД;
- охранные предприятия;
- коммунальные предприятия (жилищно-эксплуатационные и аварийно диспетчерские службы).

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

- гостевые автостоянки для индивидуальных легковых автомобилей;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы и др.).

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- площадки для отдыха;
- культовые объекты;
- больницы;



- кабинеты практикующих врачей, поликлиники;
- раздаточные пункты детской молочной кухни;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- ветеринарные объединения, ветлечебницы (без содержания животных);
- бани, сауны;
- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей - встроенно-пристроенные, отдельно стоящие (подземные, полуподземные, наземные).

**Пределные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Пределные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства принимать следующие:

Минимальный размер участка - 10 кв.м

Максимальный размер участка - 50 000 кв.м

**Д5. Зона объектов культового назначения**

**Основные виды разрешенного использования:**

- культовые объекты;
- гостиницы;
- жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;
- аптечные пункты;
- киоски, павильоны розничной торговли;
- хозяйственные корпуса;
- парковки гостевые.

**Пределные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Пределные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства принимать следующие:

Минимальный размер участка - 10 кв.м

Максимальный размер участка - 20 500 кв.м

**Статья 38. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны**

Производственные и коммунальные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунально-складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур и иных объектов, предусмотренных градостроительными регламентами, а также для включения в себя санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями санитарных правил и норм.

**П1. Зона производственных и коммунальных объектов III класса опасности**

Зона производственных и коммунальных объектов III класса опасности П1 выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных, производственных и коммунальных предприятий III класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону до 300 м, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

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

- промышленные и коммунально-складские предприятия III класса опасности;
- промышленные и коммунально-складские предприятия IV класса опасности;
- промышленные и коммунально-складские предприятия V класса опасности;
- объекты складского назначения различного профиля II-III класса опасности;
- объекты складского назначения различного профиля IV-V класса опасности;
- производственно-лабораторные корпуса;
- офисы, административные службы;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием промышленных и коммунально-складских предприятий;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий.

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

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы и др.);
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

### **Условно разрешенные виды использования:**

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптечные пункты;
- отделения, участковые пункты милиции;
- киоски;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения районного и городского значения;
- автозаправочные станции;
- станции технического обслуживания автомобилей;
- авторемонтные предприятия;
- гаражи боксового типа, многоэтажные (подземные и наземные), автостоянки на отдельном земельном участке.

### **Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства принимать следующие:

Минимальный размер участка - 10 кв.м

Максимальный размер участка - 100 000 кв.м

### **П2. Зона производственных и коммунальных объектов IV-V класса опасности**

Зона производственных и коммунальных объектов IV-V класса опасности П2 выделена для обеспечения правовых условий формирования производственных, коммунальных предприятий и складских баз IV-V класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону 100-50 м. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.



**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- производственные и коммунальные предприятия IV-V класса опасности, различного профиля;
- объекты складского назначения различного профиля IV-V класса опасности;
- офисы, административные службы;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием промышленных и коммунально-складских предприятий;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы и др.);
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- открытые стоянки временного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами отстоя автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптечные пункты;
- отделения, участковые пункты милиции;
- киоски;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- ветлечебницы;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения районного и городского значения;
- автозаправочные станции;
- станции технического обслуживания автомобилей;
- гаражи боксового типа, многоэтажные (подземные и наземные), автостоянки на отдельном земельном участке.

**Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства принимать следующие:

Минимальный размер участка - 10 кв.м

Максимальный размер участка - 100 000 кв.м

**КО. Зона коммунальных объектов**

Зона коммунальных объектов КО выделена для размещения объектов коммунального обслуживания селитебных территорий.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- объекты бытового обслуживания (прачечные, бани, химчистки);

- коммунальные предприятия (жилищно-эксплуатационные и аварийно диспетчерские службы);
- отделения, участковые пункты милиции;
- ветлечебницы;
- пожарные части, депо.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы и др.);
- открытые автостоянки для хранения индивидуальных легковых автомобилей (парковки);
- гостевые автостоянки для индивидуальных легковых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

- предприятия, магазины оптовой, мелкооптовой и розничной торговли;
- рынки промышленных товаров;
- временные торговые объекты;
- аптечные пункты;
- сооружения для хранения транспортных средств.

**Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства принимать следующие:

Минимальный размер участка - 10 кв.м

Максимальный размер участка - 20 500 кв.м

**СЗ. Зона озеленения специального назначения**

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- озеленение специального назначения;
- объекты благоустройства.

**Условно разрешенные виды использования:**

- объекты капитального строительства, разрешенные к размещению в части территорий санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами;
- подведомственные объекты обслуживания.

**Статья 39. Градостроительные регламенты. Зона транспортной и инженерной инфраструктур**

**ТР1. Зона объектов транспорта**

Зона объектов транспорта ТР1 выделена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружения и коммуникации автомобильного.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- сооружения и коммуникации автомобильного транспорта;
- автовокзал;
- железнодорожный вокзал;



- объекты транспортного обслуживания (АЗС и АГЗС, станции технического обслуживания);
- гаражи;
- автостоянки.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы и др.).

**Условно разрешенные виды использования:**

- объекты придорожного сервиса;
- предприятия общественного питания;
- магазины.

**Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства принимать следующие:

Минимальный размер участка - 25 кв.м

Максимальный размер участка - 20 500 кв.м

**ТР2. Зона водозаборных, иных инженерно-технических сооружений**

Зона ТР2 выделены для обеспечения правовых условий использования участков источников водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения по согласованию с Управлением Роспотребнадзора по Республике Татарстан.

Запреты на использование недвижимости в зоне ТР2 и на сопряженных территориях определены разновидностью зоны с особыми условиями использования территорий – охранными зонами водозаборных и иных инженерно-технических сооружений.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- водозаборные сооружения;
- водопроводные очистные сооружения;
- аэрологические станции;
- метеостанции;
- насосные станции.

**Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства принимать следующие:

Минимальный размер участка - 50 кв.м

Максимальный размер участка - 20 500 кв.м

**ТР3. Зона объектов инженерной инфраструктуры**

Зона ТР3 выделена для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры. Режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям нормативов и правил.

**ТР4. Зона очистных сооружений**

Зона TP5 выделена для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- канализационные очистные сооружения;
- канализационные насосные станции (КНС);
- станции аэрации.

**Условно разрешенные виды использования:**

- подземные и наземные коммуникации.

**Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства принимать следующие:

Минимальный размер участка - 50 кв.м

Максимальный размер участка - 20 500 кв.м

**TP5. Зона железнодорожного транспорта**

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

**Основные виды разрешенного использования:**

- сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта,
- магазины,
- предприятия общественного питания,
- ЦТП, ТП, РП.

**Условно разрешенные виды использования:**

- временные торговые объекты,
- АЗС,
- АГЗС.

**Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства принимать следующие:

Минимальный размер участка - 25 кв.м

Максимальный размер участка - 20 500 кв.м

**Статья 40. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного использования**

В состав зон рекреационного использования включаются зоны в границах территорий, занятых скверами, парками, городскими садами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.



## **Р1. Зона рекреационно-ландшафтных территорий**

Зона рекреационно-природных территорий Р1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования, а так же для организации парков. Скверов, садов, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

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

- пляжи;
- набережные;
- рощи;
- парки;
- скверы;
- сады;
- специальные парки и сады (микрорайонные, детские, спортивные; зоологические, выставочные и др.).

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

- сезонные обслуживающие объекты;
- помещения обслуживающего персонала;
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы и др.);
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа.

### **Условно разрешенные виды использования:**

- элементы благоустройства, малые архитектурные формы;
- спасательные станции;
- лодочные станции и пункты проката водного инвентаря;
- детские площадки, площадки для отдыха;
- спортивные и игровые площадки;
- лыжные трассы, велосипедные и беговые дорожки;
- предприятия общественного питания;
- культурные объекты;
- площадки для выгула собак;
- киоски;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- отделения, участковые пункты милиции;
- общественные туалеты.

### **Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства принимать следующие:

Минимальный размер участка - 50 кв.м

Максимальный размер участка - 100 000 кв.м

## **Р2. Зона транзитных пешеходных связей**

Зона транзитных пешеходных связей выделена для обеспечения правовых условий формирования бульваров и аллей, связывающих жилые районы, учреждения и предприятия обслуживания, в том числе в пределах общественных центров, промышленные районы и т. д.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- бульвары;
- аллеи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- элементы благоустройства, малые архитектурные формы.

**Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства принимать следующие:

Минимальный размер участка - 50 кв.м

Максимальный размер участка - 50 500 кв.м

**Р3. Зона спортивных и спортивно-зрелищных комплексов и сооружений.**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы с трибунами, без трибун;
- спортивные стадионы с трибунами, без трибун;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- спортивные школы;
- спортзалы, бассейны;
- спортклубы;
- спортплощадки, теннисные корты;
- аквапарки;
- велотреки;
- мотодромы, картинги;
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы и др.);
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа;

**Условно разрешенные виды использования:**

- предприятия общественного питания;
- киоски, павильоны для розничной торговли;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптечные пункты;
- гостиницы;
- танцевальные залы;
- кинотеатры;
- магазины;
- отделения, участковые пункты милиции;
- общественные туалеты.

**Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства принимать следующие:

Минимальный размер участка - 50 кв.м



Максимальный размер участка - 20 500 кв.м

#### **Р4. Зона садоводств и дачных участков**

Зона садоводств и дачных участков Р4 выделена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

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

- садовые и дачные дома;
- сады, огороды.

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

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и прочее);
- постройки для содержания мелких животных;
- питомники;
- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;
- встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля;
- гостевые автостоянки;
- водозаборы;
- помещения для охраны коллективных садов;
- площадки для мусоросборников;
- общественные резервуары для хранения воды;
- противопожарные водоёмы.

##### **Условно разрешенные виды использования:**

- аптеки;
- сезонные обслуживающие объекты;
- магазины;
- открытые гостевые автостоянки.

##### **Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Размер участка:

Размеры земельных участков:

Минимальный размер участка - 750 кв.м

Максимальный размер участка - 1400 кв.м

Вышеуказанные размеры участка применять для размещения садовых и дачных домов.

В остальных случаях предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства принимать следующие:

Минимальный размер участка - 50 кв.м

Максимальный размер участка - 20 500 кв.м

##### **Статья 41. Градостроительные регламенты. Зона объектов сельскохозяйственного использования.**

Зона объектов сельскохозяйственного использования СХ предназначена для ведения сельскохозяйственного производства при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

#### **СХ. Зона сельскохозяйственных угодий**

Зона сельскохозяйственных угодий СХ предназначена для ведения сельскохозяйственного

производства при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости до момента перевода данного вида в другой вид использования.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- поля и участки для выращивания сельхозпродукции открытым способом;
- луга, пастбища;
- лесозащитные полосы.

**Статья 42. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения**

Зона специального назначения предназначена для размещения объектов ритуального назначения, скотомогильников, учреждений министерства обороны и внутренних дел, складирования и захоронения отходов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

**СН1. Зона кладбищ**

Зона кладбищ СН-1 предназначена для размещения объектов ритуального назначения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- действующие кладбища;
- закрытые кладбища;
- крематории;
- культовые объекты;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- бюро-магазины похоронного обслуживания;
- хозяйственные и административно-деловые объекты;
- мемориальные парки.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- элементы благоустройства;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы и др.);
- открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- общественные туалеты.

**Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства принимать следующие:

Минимальный размер участка - 50 кв.м

Максимальный размер участка - 20 500 кв.м

**СН2. Зона скотомогильников**

Зона СН2 выделена для обеспечения правовых условий использования участков биотермических ям и сибирезвенных скотомогильников.

**Условно разрешенные виды использования:**



- скотомогильники;
- озеленение специального назначения.

### **Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства принимать следующие:

Минимальный размер участка - 50 кв.м

Максимальный размер участка - 20 500 кв.м

### **СНЗ. Зона озеленения специального назначения скотомогильника**

Зона озеленения специального назначения скотомогильника СНЗ предназначена для организации озеленения санитарно-защитных зон скотомогильников в соответствии с действующими нормативами.

## **Глава 12. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий.**

### **Статья 43. Описание ограничений использования недвижимости, установленных зонами действия ограничений по санитарно-экологическим и природным условиям**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах зон с особыми условиями использования территорий «город Арск» (Приложение 2,3) настоящих Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьей 36 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 33 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным, водоохраным и иным зонам ограничений.

2. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах, охранных зонах, водоохраных зонах, прибрежных защитных полосах, установлены следующими нормативными правовыми актами:

1. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. N 74-ФЗ.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. N 136-ФЗ.
3. Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
4. Федеральный закон от 30.03.1999 N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
5. Федеральный закон от 04.05.1999 N 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».
6. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 9 сентября 2010г. N122).
7. СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения» (Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 8 апреля 2003 года №35)
8. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 N 10).
9. СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы» (Постановление Госстроя СССР от 30.03.1985 г. № 30)

10. СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий» (Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года №88)
11. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приказ Министерства регионального развития РФ от 28 декабря 2010 г. № 820).

При разработке настоящих Правил учтены ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, санитарных разрывах, водоохранных зонах, прибрежных защитных полосах, принятые нормативно-правовыми актами муниципального образования, действующими на момент разработки настоящих Правил.

**3. Санитарно-защитная зона** устанавливается в целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека. Размер санитарно-защитной зоны обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II классов опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

В соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов размеры их санитарно-защитных зон составляют:

- для предприятий первого класса – 1000 м;
- для предприятий второго класса – 500 м;
- для предприятий третьего класса – 300 м;
- для предприятий четвертого класса – 100 м;
- для предприятий пятого класса – 50 м.

Для предприятий и коммунально-складских, инженерно-технических и других объектов, расположенных на территории г. Арск установлены санитарно-защитные зоны в размере от 50 до 500 м, что соответствует II, III, IV и V классам опасности.

По территории г. Арск с востока на запад проходит железная дорога «Москва-Казань - Екатеринбург». Железнодорожное полотно состоит из нескольких ветвей, санитарный разрыв установлен в размере 100 м от крайних путей.

Также территорию города пересекает автодорога регионального значения IV категории «Казань-Малмыж», установленный санитарный разрыв которой составляет 100 м.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»:

- 1) виды запрещенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования.

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

- жилая застройка, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;
- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания;



- спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, 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.

**Виды условно разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон производственно-коммунальных объектов:**

- 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.

**4. Санитарно-защитные зоны скотомогильников**

В северо-западной и северо-восточной частях г. Арска находятся два скотомогильника, один из которых является сибирезвенным.

В соответствии с Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ Г.Г. Онищенко от 08.02.2008 г. №7 размер санитарно-защитной зоны скотомогильников составляет 50 м.

Условно разрешенный вид использования территории санитарно-защитной зоны скотомогильников – озеленение специального назначения в соответствии с требованиями действующих нормативных документов (естественная растительность). Любое другое использование данной территории запрещено.

**5. Санитарный разрыв магистрального газопровода**

В соответствии со СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы» размер санитарного разрыва магистрального газопровода, проходящего на расстоянии 250 м от северо-западных границ г. Арска составляет 300 м.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарного разрыва трубопроводов:**

- города и другие населенные пункты;
- коллективные сады с садовыми домиками, дачные поселки;
- отдельные промышленные и сельскохозяйственные предприятия;
- птицефабрики, тепличные комбинаты и хозяйства;
- молокозаводы;
- карьеры разработки полезных ископаемых;
- гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на количество автомобилей свыше 20;
- отдельно стоящие здания с массовым скоплением людей (школы, больницы, детские сады, вокзалы и т.д.);
- жилые здания 3-этажные и выше;
- железнодорожные станции; аэропорты; речные порты и пристани; гидро-, электростанции; гидротехнические сооружения речного транспорта I-IV классов;

- очистные сооружения и насосные станции водопроводные, не относящиеся к магистральному трубопроводу;
- склады легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения свыше 1000 м<sup>3</sup>; автозаправочные станции;
- мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии технологической связи трубопроводов, мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии связи Министерства связи России и других ведомств; телевизионные башни.

## **6. Водоохранные зоны, прибрежные защитные и береговые полосы поверхностных водных объектов**

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

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

**Береговые полосы** выделяются в целях обеспечения доступа каждого гражданина к водным объектам общего пользования.

В соответствии с Водным кодексом РФ ширина водоохранных зон рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- до 10 км - в размере 50 м;
- от 10 до 50 км - в размере 100 м;
- от 50 км и более - в размере 200 м.

Для реки, ручья протяженностью менее 10 км от истока до устья водоохранная зона совпадает с **прибрежной защитной полосой**. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере 50 м.

Ширина **прибрежной защитной полосы** устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 м для обратного уклона или 0°, 40 м для уклона до 3° и 50 м для уклона 3° и более.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере 200 м независимо от уклона прилегающих земель.

Вдоль береговой линии водного объекта общего пользования устанавливается береговая полоса, предназначенная для общего пользования.

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 м, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не превышает 10 км. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 км, составляет 5 м.

Таким образом, водоохранная зона р. Казанки составляет 200 м, прибрежная защитная полоса – 50 м, береговая полоса – 20 м. Для притоков р. Казанки – рр. Лекинки и Кисьмесь, установлены водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы в размере 50 м, а также береговые полосы в размере 20 м.

За восточной границей города расположены пруды Арского рыбхоза, от которых установлена прибрежная защитная полоса в размере 200 м.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов устанавливаются:

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

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:**



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

**В границах прибрежных защитных полос, наряду с ограничениями, указанными для водоохранных зон, запрещаются:**

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

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

В границах береговой полосы водных объектов разрешается (без использования механических транспортных средств) передвижение и пребывание около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

**Запрещенные виды использования в береговой полосе:**

- приватизация земельных участков;
- передвижение с использованием механических транспортных средств.

#### **7. Охранная зона линий электропередачи**

В соответствии с ГОСТ 12.1.051-90 «Электробезопасность. Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением свыше 1000 В» охранные зоны линий электропередачи, проходящих по территории г. Арска, составляют 25 м (для ВЛ напряжением 110 кВ).

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранной зоны линий электропередачи:**

- проведение действий, которые могли бы нарушить безопасность и непрерывность эксплуатации линий электропередачи или в ходе которых могла бы возникнуть опасность по отношению к людям;
- размещение хранилищ горюче-смазочных материалов;
- устройство свалок;
- проведение взрывных работ;
- разведение огня;
- сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов;
- наброска на провода опоры и приближение к ним посторонних предметов, а также подъем на опоры;
- проведение работ и пребывание в охранной зоне воздушных линий электропередачи в экстремальных погодных условиях.

**Условно разрешенные виды использования, допустимые по согласованию с организацией, эксплуатирующей линии электропередачи, включают:**

- осуществление строительных, монтажных и поливных работ,
- посадку и вырубку деревьев,
- складирование кормов, удобрений, топлива и других материалов,

– устройство проездов для машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4 м.

#### **8. I пояс зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения**

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» в целях санитарной охраны от загрязнений источников водоснабжения от них организуется зона санитарной охраны, в состав которой входят три пояса: первый пояс – пояс строгого режима, а также второй и третий пояса – пояса ограничений.

В г. Арске имеются водозабор и водонасосная станция, для которых ОАО институтом «Татводпроект» при корректировке рабочих проектов водозаборов подземных вод с водоводом установлены границы первых поясов ЗСО, составляющие 50 м. Размеры второго и третьего поясов ЗСО, предназначенные для защиты водоносного пласта от микробного и химического загрязнения, не рассчитаны.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах первого пояса зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения:**

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

**Статья 44. Описание ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территории (природные ограничения)**

**Эрозионные процессы** – это комплекс процессов размыва почв, грунтов, берегов и русел рек, представленных деятельностью постоянных, временных водотоков и абразионных явлений.

Процессы оврагообразования на территории г. Арска преимущественно развиты в его центральной части и приурочены к пойме р. Казанки и ее притоков.

Режим деятельности в зонах распространения эрозионных процессов регламентируется СНиП 22-02-2003 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения», ГОСТ Р 22.1.06-99 «Мониторинг и прогнозирование опасных геологических процессов».

**Виды ограничений использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, подверженных эрозионным процессам:**

- при проектировании и строительстве зданий должна предусматриваться инженерная защита территории застройки;
- необходимо проведение мониторинговых исследований за их развитием, расширение наблюдательной сети, разработка и реализация мероприятий по защите склонов от эрозии.

**Подтопление** – это повышение уровня подземных вод и увлажнение грунтов зоны аэрации, приводящие к нарушению хозяйственной деятельности, изменению физических и физико-химических свойств подземных вод, преобразованию почвогрунтов, видового состава, структуры и продуктивности растительного покрова, трансформации мест обитания животных.

**Затопление** – это образование свободной поверхности воды на участке территории в результате повышения уровня водотока, водоема или подземных вод.

Режим деятельности в зонах подтопления и затопления регламентируется СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления».

Участки подтопления и затопления выделены в центральной части г. Арска и приурочены к р. Казанка.

**Виды ограничений использования земельных участков и иных объектов**



#### **недвижимости, расположенных в границах зон подтопления:**

- 1) запрещается нарушение гидрогеологического и гидрологического режима на защищаемой территории;
- 2) запрещается снижение рекреационного потенциала защищаемой территории и прилегающей акватории;
- 3) запрещается загрязнение почвы, водоемов, защищаемых сельскохозяйственных земель и территорий, используемых под рекреацию, возбудителями инфекционных заболеваний, отходами промышленного производства, нефтепродуктами и ядохимикатами.

**Заболоченность** – это наличие переувлажнённых почв, заболоченных земель и болот (порознь или в совокупности) на той или иной территории. Обусловлена скоплением атмосферных осадков на поверхности и в верхних слоях земли, равнинным или слабо расчленённым рельефом, затрудняющим сток поверхностных вод, близким залеганием к земной поверхности водоупорного горизонта, нарушением режима испарения.

Заболочиваемые участки города также приурочены к пойме р. Казанки.

#### **Виды ограничений использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных на заболоченных территориях:**

- необходим сбалансированный учет средообразующих и природоохранных функций заболоченных территорий;
- необходимо обеспечение естественных условий существования охраняемых объектов растительного и животного мира.

#### **Статья 45. Зоны действия публичных сервитутов**

Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в градостроительных планах земельных участков.

#### **Глава 13. Назначение основных земель, на которые градостроительные регламенты не распространяются и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты**

На карте градостроительного зонирования (часть II настоящих Правил) помимо территориальных зон, отображены земли в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, земли в границах территорий общего пользования, земли, занятые линейными объектами, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, и земли, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются – земли водного фонда.

В настоящей главе содержится описание назначения земель, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

Фиксация, установление, изменение границ и регулирование использования указанных территорий осуществляется в порядке, определенном главой 6 настоящих Правил. В случае, когда в установленном порядке на основании проектов планировки (установления, изменения красных линий) изменяются границы территорий общего пользования и из их состава образуются иные территории, применительно к которым устанавливаются градостроительные регламенты, использование таких территорий осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, определенными главой 11 настоящих Правил.



На карте градостроительного зонирования г.Арск отображены земельные участки, на которые действие градостроительных регламентов не распространяются и земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются:

Обозначения	Наименование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	Примечание
ОКН	Объекты культурного наследия (действие градостроительных регламентов не распространяется)	<p>Зона ОКН создана для обеспечения правовых условий сохранения и использования природного ландшафта, охраны памятников архитектуры, археологии и историко-мемориальных сооружений в целях духовного и культурного развития населения, а также в научных и экскурсионных целях.</p> <p>Режим использования территории ОКН определяется в соответствии с режимом использования территории зон охран объектов культурного наследия.</p>
ЗВФ	Земли водного фонда (градостроительные регламенты не устанавливаются)	<p>В соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, покрытых поверхностными водами, а их использование определяется уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации и Республики Татарстан в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.</p>
ТОП	Территории общего пользования (действие градостроительных регламентов не распространяется)	<p>В соответствии с пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.</p> <p>Режим использования земельных участков определяется с их целевым назначением согласно требованиям нормативов и правил.</p>



ЛО	Линейные объекты (действие градостроительных регламентов не распространяется).	В соответствии с пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, занятые линейными объектами. Режим использования земельных участков определяется с их целевым назначением согласно требованиям нормативов и правил.
----	--	--

**Статья 46. Назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты**

**ТОП-1. Территории общего пользования – парков, скверов, бульвары, аллей**

**Назначение территорий:**

- зеленые насаждения;
- элементы благоустройства;
- малые архитектурные формы;
- детские площадки, площадки для отдыха;
- спортивные и игровые площадки;
- велосипедные и беговые дорожки;
- пункты проката спортивно-рекреационного инвентаря;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы и др.);
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа;
- предприятия общественного питания (летние кафе);
- летние театры и эстрады;
- тир;
- площадки для выгула собак.

**Статья 47. Земли, занятые линейными объектами**

**ЛО-1 – улицы, проезды.**

**ЛО-2 – коридоры инженерных сетей.**