

Администрация города Слободского

ООО НИЦ «Земля и город»

НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СЛОБОДСКОЙ КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ»

# **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДЕ СЛОБОДСКОМ**

Редакция от 29 июля 2010 года

**УТВЕРЖДЕНЫ**

решением

Слободской городской Думы

от 15 сентября 2010 года №75/785

Слободской

2010 год

Содержание

<b>ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ</b>	7
<b>Глава 1. Общие положения</b>	7
<b>Статья 1.</b> Основные понятия, используемые в Правилах	7
<b>Статья 2.</b> Основания введения, назначение и состав Правил	13
<b>Статья 3.</b> Градостроительные регламенты и их применение	15
<b>Статья 4.</b> Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	21
<b>Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил</b>	22
<b>Статья 5.</b> Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	22
<b>Статья 6.</b> Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам	23
<b>Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки</b>	24
<b>Статья 7.</b> Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях	24
<b>Статья 8.</b> Комиссия по землепользованию и застройке	26
<b>Статья 9.</b> Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил	27
<b>Глава 4. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам</b>	33
<b>Статья 10.</b> Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции	33
<b>Статья 11.</b> Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель.	38
<b>Статья 12.</b> Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей	39
<b>Статья 13.</b> Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации города Слободского	44
<b>Статья 14.</b> Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости	46
<b>Статья 15.</b> Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления города Слободского	48

<b>Статья 16.</b> Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделённых на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей	49
<b>Статья 17.</b> Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделённых на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе администрации города Слободского	52
<b>Статья 18.</b> Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, иные здания, строения, сооружения, на застроенных территориях, не разделённых на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также администрации города Слободского	53
<b>Статья 19.</b> Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения	57
<b>Статья 20.</b> Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов	58
<b>Глава 5. Положение о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории</b>	62
<b>Статья 21.</b> Общие положения о планировке территории	62
<b>Статья 22.</b> Градостроительные планы земельных участков	64
<b>Глава 6. Положение о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель</b>	66
<b>Статья 23.</b> Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков	66
<b>Глава 7. Публичные слушания</b>	68
<b>Статья 24.</b> Общие положения о публичных слушаниях	68
<b>Статья 25.</b> Публичные слушания, проводимые по вопросам предоставления разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства (специальных согласований)	70
<b>Статья 26.</b> Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории	73
<b>Глава 8. Положение об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов</b>	77
<b>Статья 27.</b> Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд	77
<b>Статья 28.</b> Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд	78

Статья 29. Условия установления публичных сервитутов	80
<b>Глава 9. Строительные изменения недвижимости</b>	80
Статья 30. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости	81
Статья 31. Подготовка проектной документации	82
Статья 32. Выдача разрешений на строительство	87
Статья 33. Строительство, реконструкция	92
Статья 34. Приёмка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	97
<b>Глава 10. Внесение изменений в правила</b>	101
Статья 35. Действие Правил по отношению к генеральному плану города Слободского, документации по планировке территории	101
Статья 36. Основание и инициатива по внесению изменений в Правила	102
Статья 37. Внесение изменений в Правила	103
<b>Глава 11. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил</b>	104
Статья 38. Изменение одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости	104
Статья 39. Контроль за использованием объектов недвижимости	106
Статья 40. Ответственность за нарушения Правил	107
<b>ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>	108
Статья 41. Карта градостроительного зонирования территории города Слободского	109
Статья 42. Карта зон с особыми условиями использования территории	110
Статья 43. Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия	111
<b>ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</b>	112
Статья 44. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории города Слободского	112
Статья 44.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны	113
Статья 44.2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые и коммерческие зоны	129
Статья 44.3. Градостроительные регламенты. Специальные обслуживающие зоны для объектов с большими земельными участками	139
Статья 44.4. Градостроительные регламенты. Производственные зоны	143
Статья 44.5. Градостроительные регламенты. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	150

<b>Статья 44.6.</b> Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны	151
<b>Статья 44.7.</b> Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования	156
<b>Статья 44.8.</b> Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения	156
<b>Статья 45.</b> Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия	158
<b>Статья 46.</b> Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям	159
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	165

## **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДЕ СЛОБОДСКОМ**

Правила землепользования и застройки в городе Слободском (далее – Правила) являются нормативным правовым актом муниципального образования «город Слободской», принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Кировской области, Уставом города Слободского, генеральным планом территории муниципального образования «город Слободской», а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

## ЧАСТЬ I

# ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

## Глава 1

### Общие положения

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

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

**акт приемки** – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

**блокированный жилой дом** – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд);

**виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 46 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

**водоохранная зона** - территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный

режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

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

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

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

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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



капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

**территориальные зоны** - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**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;

**зеленые насаждения** – деревья, кустарники, цветники, газоны;

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

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

**коэффициент строительного использования земельного участка** - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

**красные линии** – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади,

скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

**линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

**линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

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

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

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

**подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

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

**проектная документация** – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

**процент застройки участка** - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

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

**разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Кировской области;

**разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

**разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство,

соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

**собственники земельных участков** - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

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

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

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

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

**территории общего пользования** - отграничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц;

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

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

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

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в городе Слободском систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования «город Слободской» на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для: 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 и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

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

- обеспечение условий для реализации планов и программ развития городской территории, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

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

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории города и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

- разделению городской территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации городской территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

- согласованию проектной документации;

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

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

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участие в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- иными нормативными правовыми актами города Слободского по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории города Слободского, а также судебных органов - как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

### **Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план города Слободского, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

«1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь

выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых» (решение Слободской городской Думы от 21.05.2015 № 70/504).

2. На двух видах карт в части II настоящих Правил выделены:

1) территориальные зоны – на карте градостроительного зонирования территории города Слободского (статья 41),

2) зоны с особыми условиями использования территорий:

а) зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия – на карте статьи 43;

б) санитарно-защитные зоны и водоохранные зоны - на карте статьи 42.

3. На карте градостроительного зонирования территории города Слободского (статья 41) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (статья 44).

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов, микрорайонов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил): а) производятся с учетом установленных границ территориальных зон, б) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные абзацем 2 части 3 настоящей статьи.

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

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- административным границам города и населенных пунктов;



- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

4. На карте зон с особыми условиями использования территорий – карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 43) отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

В настоящие Правила включается описание определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 45). Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

- сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим зданиям, строениям, сооружениям) планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости;
- особенностям оформления фасадов вновь создаваемых, реконструируемых зданий в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты, определенные статьей 44, применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

5. На картах зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (статья 42) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статье 46 настоящих Правил.

6. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах статей 41-43, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам статьей 44, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 45 и 46 настоящих Правил.

7. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах муниципального образования «город Слободской», разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам статьи 44 настоящих Правил;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

8. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости (статья 44 настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения технических регламентов (строительных норм и стандартов безопасности, требований пожарной безопасности, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;
- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается в соответствии с порядком Градостроительного кодекса;
- 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.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках статьи 44 настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены.

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

9. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости имеют право по своему усмотрению выбирать и

менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами города Слободского.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- изменение одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования связано с конструктивными преобразованиями объектов капитального строительства. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 32 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 30 настоящих Правил);

- изменение одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не связано с конструктивными преобразованиями. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в администрацию города Слободского, которая в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется нормативным правовым актом города Слободского.

10. Градостроительные регламенты в части предельных параметров изменения разрешенного использования объектов недвижимости могут включать:

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

- минимальные отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков, фиксирующие “пятно застройки”, за пределами которого строительство запрещено;

- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) объектов капитального строительства;

- максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех объектов капитального строительства, существующих и которые могут быть построены дополнительно, к площади земельных участков).

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории города Слободского.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного использования недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

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

11. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным требованиям, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение разрешения в порядке статьи 25 настоящих Правил.

#### **Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

Исключено (решение Слободской городской Думы от 21.05.2015).

### **Глава 2**

#### **Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил**

##### **Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты города Слободского по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

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

- имеют вид, виды использования, которые не являются разрешенными для соответствующих территориальных зон (статья 44 настоящих Правил);

- имеют вид, виды использования, которые являются разрешенными для соответствующих территориальных зон (статья 44 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохраных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статье 44 настоящих Правил;

- имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы объектов капитального строительства от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность объектов капитального строительства, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьей 44 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

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

4. Исключен (решение Слободской городской Думы от 21.05.2015 № 70/504)

## **Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам**

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 5, а также ставшие не соответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те не соответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

Несоответствующие объекты, расположенные между красными линиями, запланированные для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления в порядке, установленном законодательством.

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

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид/виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей территориальной зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

Объекты недвижимости, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность 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 этих 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.

Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

### **Глава 3**

#### **Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки**

#### **Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях**

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

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией города Слободского, по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются в администрацию города Слободского с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке из состава государственных, муниципальных земель земельных участков;

- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

- владея на правах собственности помещениями в многоквартирных домах, обеспечивают действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению на местности границ земельных участков многоквартирных домов;

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

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

- возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам;

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности;

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

3. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

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

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;



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

В указанных случаях контроль за соблюдением требований осуществляет управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами и отдел архитектуры и строительства администрации города Слободского посредством проверки землеустроительной документации.

4. Лица, осуществляющие в городе Слободском землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

#### **Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке при главе администрации города Слободского**

Исключено (решение Слободской городской Думы от 21.05.2015 № 70/504).

#### **Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил**

1. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

- по запросу Комиссии по землепользованию и застройке предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

- участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

2. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил, относятся:

- структурное подразделение администрации города Слободского, уполномоченное в области архитектуры и строительства (далее – отдел архитектуры и строительства);

- структурное подразделение администрации города Слободского, уполномоченное в области экономики и планирования;

- управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации города Слободского;
- правовой отдел администрации города Слободского;
- иные органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности отдела архитектуры и строительства администрации города Слободского входит:

- подготовка для главы администрации города Слободского, Слободской городской Думы, Комиссии регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;

- согласование документации по планировке территории на соответствие настоящим Правилам и строительным нормам, выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 22 настоящих Правил;

- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

- участие в ведении муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (градостроительного кадастра), включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

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

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

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об отделе архитектуры и строительства администрации города Слободского.

4. При администрации города Слободского действует архитектурно-градостроительный Совет, который является консультативным органом.

Совет осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением об архитектурно-градостроительном Совете, утверждаемым распоряжением администрации города Слободского.

Председателем Совета является главный архитектор города Слободского.

На заседания Совета могут приглашаться лица, не являющиеся его членами.

Совет подготавливает рекомендации главному архитектору города Слободского по вопросам:

- разработки и реализации градостроительной политики;
- согласования документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также проектной документации применительно к сооружениям и комплексам, возводимым с использованием средств государственного и местного бюджетов;

- внесения изменений в настоящие Правила;

- размещения объектов декоративно-монументального искусства;

- проведения архитектурных конкурсов;

- иным вопросам, входящим в компетенцию главного архитектора города.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности управления экономического развития, потребительских рынков и муниципальных закупок администрации города Слободского входит:

- организация и координация разработки проектов, планов и программ развития города в том числе в соответствии с настоящими Правилами;

- внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциалов города;

- организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;

- подготовка и обеспечение реализации экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие города и обеспечение его жизнедеятельности;

- разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение внешних и внутренних инвестиций для развития экономики города;

- координация работ по строительству жилья, разработка и реализация целевых комплексных программ развития и обновления жилищного фонда;

- обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории города;

- разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа;

- создание и внедрение механизма системного, пропорционального, экономически обоснованного процесса освоения городских территорий;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об управлении экономического развития, потребительских рынков и муниципальных закупок администрации города Слободского.

6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации города Слободского входит:

- предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;

- участие в разработке и осуществлении городской земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

- обеспечение организации и проведения торгов - аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель;

- согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;

- осуществление контроля за использованием и охраной земель;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об управлении муниципальным имуществом и земельными ресурсами.

7. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности правового отдела администрации города Слободского входит:

- подготовка проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил, проектов предложений по внесению в них изменений;

- подготовка правовых заключений на проекты федеральных законов, нормативных и иных правовых актов города Слободского, органов местного самоуправления города Слободского по вопросам землепользования и застройки;

- обеспечение правовой информацией структурных подразделений администрации города Слободского по вопросам землепользования и застройки;

- предоставление Комиссии по землепользованию и застройки заключений по вопросам ее деятельности;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением о правовом отделе администрации города Слободского.

8. По вопросам применения настоящих Правил уполномоченный государственный орган в области охраны и использования объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Границы ведения государственного уполномоченного органа в области охраны и использования объектов культурного наследия в части указанного вида контроля определяются границами зон охраны объектов культурного наследия, отображенными на карте статьи 43 настоящих Правил.

Предметы осуществляемого указанным государственным уполномоченным органом контроля и согласований устанавливаются дифференцированно применительно к:

1) объектам, включенным в списки объектов культурного наследия;

2) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия;

3) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах регулирования застройки.

Предметами согласования по объектам, включенным в списки объектов культурного наследия, являются вопросы, определяющие их назначение и характеристики реставрации, решаемые в индивидуальном порядке применительно к каждому объекту в отдельности.

Предметами согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия, являются:

- границы земельных участков – в случаях, относящихся к проектам межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий;
- отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков, соблюдение линий регулирования застройки;
- высота объектов капитального строительства;
- архитектурное решение фасадов.

Предметом согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия (включая свободные участки, предназначенные для новой застройки) и расположенным в зоне регулирования застройки, являются параметры проектируемых объектов.

Предметы согласований по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия, разрабатываются в составе проекта зон охраны памятников истории и культуры в форме численных значений и предписаний. Изложение в указанной части утвержденного проекта зон охраны памятников истории и культуры включается в статью 46 настоящих Правил как ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

Государственный уполномоченный орган по охране и использованию объектов культурного наследия в установленных границах его ведения обеспечивает контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя путем участия в:

- согласовании градостроительных планов земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия;
- инспекциях на объектах культурного наследия, где производятся реставрационные работы;
- комиссиях по приемке в эксплуатацию реставрированных объектов культурного наследия.

#### **Глава 4. Положения о порядке градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам**

##### **Статья 10. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции**

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

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) ранее сформированным, 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 43 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:

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

- земельного и иного законодательства - в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными государственными, муниципальными органами.

3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных

или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами города Слободского.

4. До разграничения государственной собственности на землю администрация города Слободского в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий распоряжаются подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах муниципального образования «город Слободской», за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и Кировской области.

После разграничения государственной собственности на землю администрация города Слободского распоряжается исключительно земельными участками, находящимися в муниципальной собственности города.

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 градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

5. В соответствии с пунктом 10 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до разграничения государственной собственности на землю государственная регистрация права государственной собственности на землю для осуществления распоряжения землями, находящимися в государственной собственности (для предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной собственности), не требуется.

Физические, юридические лица, которым предоставлены права на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, осуществляют государственную регистрацию прав на предоставленные им земельные участки.



6. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

7. Из состава государственных, 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 в порядке статьи 29 настоящих Правил границ зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории города Слободского (статья 41 настоящих Правил);

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (по канализованию, водо-, тепло-, электроснабжению) в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) установлены границы земельного участка на местности.

8. Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства и сформирован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:

- градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в

случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

- кадастрового паспорта земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете, выданного администрацией города Слободского.

Копии указанных и иных документов комплектуются в виде пакета документов, который предоставляется лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки путем участия в торгах, проводимых администрацией города Слободского в установленном в соответствии с земельным законодательством порядке.

9. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами (статьи 21, 22), иными нормативными правовыми актами города Слободского;

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

10. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним статьями 21, 22 настоящих Правил.

Содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, в соответствии с которым форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации. До утверждения Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка применяются градостроительные планы земельных участков, содержание и состав которых определяется с учетом частей 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Утвержденный главой администрации города Слободского в составе проекта планировки, проекта межевания градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном нормативным правовым актом администрации города Слободского.

Утвержденные главой администрации города Слободского градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним статьями 31, 32 настоящих Правил.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством статьей 20 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами города Слободского.

11. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава государственных, муниципальных земель земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков, которые выдаются администрацией города Слободского.

12. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств:

- администрации города Слободского,
- физических и юридических лиц.

13. Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

**Статья 11. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава муниципальных земель**

Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами города Слободского применительно к случаям:

1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, администрации города Слободского в порядке, определенном статьями 12, 13 настоящих Правил;

2) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц:

- для осуществления реконструкции (после освобождения территории от прав третьих лиц) по инициативе заявителей, администрации города Слободского в порядке, определенном статьями 14, 15 настоящих Правил;

- для формирования земельных участков многоквартирных домов по инициативе собственников квартир, администрации города Слободского в порядке, определенном статьей 18 настоящих Правил;

3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и нового строительства по инициативе заявителей, администрации города Слободского в порядке, определенном статьями 16, 17 настоящих Правил.

4) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения в порядке, определенном статьей 19 настоящих Правил.

## **Статья 12. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей**

1. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков, имеют право обратиться в администрацию города Слободского с соответствующей заявкой.

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

В прилагаемых к заявке материалах:

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

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

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

2. Администрация города регистрирует заявку в день ее поступления и в течении двадцати рабочих дней подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

1) указание о возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка;

2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

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

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

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

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

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное,
- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в части 4 настоящей статьи.

4. В случае, когда подготовку исходной информации осуществляет администрация города Слободского, форма договора, указанного в части 3 настоящей статьи, состав, стоимость и предельные сроки работ, проводимых в соответствии с этим договором, определяются нормативным правовым актом администрации города Слободского.

По результатам работ по подготовке исходной информации, подрядчик (подрядчики) предоставляет (предоставляют) заявителю (заказчику):

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:1000 или ином масштабе, определенном администрацией города Слободского;

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

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

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

В случае, когда работы по оказанию информационных услуг выполняются администрацией города Слободского, то информацию, указанную в подпунктах 2, 3, 4 данной части настоящей статьи, получают от соответствующих органов, организаций на

основании соглашений между администрацией города Слободского и этими органами, организациями об обмене информационными ресурсами, если иное не установлено законодательством в части регулярного и безвозмездного обмена информационными ресурсами.

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

5. Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка).

Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта планировки или проекта межевания, подлежит согласованию с правообладателями смежно расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичного слушания, проводимого в порядке, определенном статьей 26 настоящих Правил.

6. По завершении действий, указанных в части 5 настоящей статьи, не позднее семи рабочих дней после дня публичных слушаний отдел архитектуры и строительства направляет главе администрации города Слободского комплект документов, свидетельствующих о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами, и при этом не ущемляются права третьих лиц:

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

- заключение отдела архитектуры и строительства о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

- материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии по землепользованию и застройки.

Глава администрации города Слободского в течение семи рабочих дней после поступления от отдела архитектуры и строительства заключения и комплекта документов,

если иной срок не определен нормативным правовым актом города Слободского, принимает нормативный правовой акт, содержащий:

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

2) предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка проведение землеустроительных работ, подготовку кадастрового паспорта земельного участка, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка;

3) решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов - аукциона, конкурса. В таком решении указывается также: а) орган, уполномоченный на проведение торгов; б) сроки подготовки документов для проведения торгов; в) дата проведения торгов;

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

При согласии заявителя совершить действия, определенные пунктом 2 данной части настоящей статьи, по его заявлению администрация города Слободского в течение двадцати дней со дня подачи такого заявления заключает договор на выполнение подготовительных работ по оформлению земельного участка как объекта недвижимости.

Дата проведения торгов назначается не позднее 60 дней со дня принятия всех документов, свидетельствующих о выполнении работ по договору. В случае невыполнения сроков завершения действий согласно пункту 2, дата проведения торгов может быть изменена по согласованию с заявителем.

7. Уполномоченный орган администрации города Слободского в соответствии с законодательством, статьей 23 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами города Слободского обеспечивает:

- подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной минимальной цены предоставляемого земельного участка или права его аренды;



- проведение торгов;
- заключение договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

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

В случае, если указанный заявитель не стал победителем торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка победителем.

9. На основании протокола о результатах торгов администрация города Слободского заключает с победителем торгов договор купли-продажи земельного участка или договор аренды земельного участка.

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

10. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством, статьями 31 - 34 настоящих Правил, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, непосредственно строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

### **Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе городской администрации**

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

2. Администрация города Слободского организует, обеспечивает и осуществляет работы по выделению земельных участков, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в рамках:

- проводимых на регулярной основе работ по формированию и ведению муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

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

3. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы:

- оплачиваются из средств городского бюджета, а их стоимость включается как составная часть в начальную минимальную стоимость сформированных земельных участков (или права их аренды), предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства;

- выполняются по договорам с администрацией города Слободского физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого администрацией города в соответствии с законодательством и в порядке, определенном нормативным правовым актом города Слободского.

4. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемому между администрацией города Слободского и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории, является:

- решение администрации о способе действий по планировке территории посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

- задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;

- исходные данные в составе, определенном частью 4 статьи 12 настоящих Правил, передаваемые администрацией подрядчику по договору.

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

- получает согласование подготовленного в составе документации по планировке территории проекта градостроительного плана земельного участка;

- обеспечивает согласование документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определены законодательством и в соответствии с ним настоящими Правилами;

- передает администрации города Слободского - заказчику работ по планировке территории проект градостроительного плана земельного участка, документы, подтверждающие полученные согласования.

6. Заведующий отделом архитектуры и строительства (или уполномоченное им должностное лицо) в течение семи рабочих дней:

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

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

7. Глава администрации города Слободского в течение семи рабочих дней после поступления от отдела архитектуры и строительства указанного в пункте 6 настоящей статьи комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом города Слободского, утверждает своим распоряжением документацию по планировке территории и градостроительного плана земельного участка (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации. Распоряжение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

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

- о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов - аукциона, конкурса. В таком решении указывается также: а) орган, уполномоченный на проведение торгов, б) сроки подготовки документов для проведения торгов, в) дата проведения торгов.

8. Уполномоченный орган администрации города Слободского в соответствии с законодательством, статьей 23 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной минимальной цены предоставляемого земельного участка или права его аренды;
- проведение торгов;
- заключение договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

**Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости**

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;
- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка

на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 31 - 34 настоящих Правил.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно расположенных земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости:

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 31 - 34 настоящих Правил;

- на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии:
  - а) получения указанными лицами от отдела архитектуры и строительства согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования территории города Слободского); б) утверждения градостроительных планов земельных участков главой администрации города Слободского; в) оформления разрешения на строительство (реконструкцию) в администрации города Слободского; г) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земельного участка.

**Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления муниципального образования «город Слободской»**

1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем подготовки и представления в установленном порядке

предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории.

2. Администрация города Слободского может проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

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

- реализации самостоятельной инициативы.

Указанная инициатива администрации города Слободского может проявляться в форме:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;

- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

3. Инициатива администрации города Слободского по реконструкции территорий может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с генеральным планом города Слободского, настоящими Правилами.

### **Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков из состава муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей**

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке на незастроенных территориях земельных участков из состава государственных, муниципальных земель, их разделении на земельные участки меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и

осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующую заявку в администрацию города Слободского.

Заявка составляется в произвольной форме, если иное не установлено нормативным правовым актом администрации города Слободского. В приложении к заявке указывается:

- место расположения соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;
- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану города Слободского, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. После регистрации заявки в день ее поступления и в течение 30 рабочих дней администрация города Слободского рассматривает и направляет заявителю заключение о возможности реализации заявки в части соответствия инвестиционных намерений заявителя генеральному плану города Слободского, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих решений:

1) отклонить заявку по причине ее несоответствия генеральному плану города Слободского, настоящим Правилам либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

2) поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и администрацией города Слободского об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

3. Соглашение, указанное в части 2 настоящей статьи:

- подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;

- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и администрации города Слободского.

Срок действия соглашения не может превышать трех месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением главы администрации города Слободского, но не более, чем до двенадцати месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить администрации города Слободского:

- схему планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала, микрорайона) и одновременно границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

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

В соглашении указываются обязательства перед заявителем администрации города Слободского:

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

- обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

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

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

4. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия отдел архитектуры и строительства направляет заключение главе администрации города Слободского.

Администрация города Слободского в течение 10 дней со дня поступления от отдела архитектуры и строительства указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом города Слободского, принимает правовой акт, содержащий решения:



- об утверждении схемы планировочной организации намеченной для освоения территории в части красных линий, являющихся границами земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;

- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному и сформированному земельному участку, его государственном кадастровом учете;

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

- о дате проведения аукциона.

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

6. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет:

- действия по подготовке проекта межевания земельного участка с выделением из его состава земельных участков общего пользования, земельных участков для строительства соответствующих объектов, а также действия по подготовке в составе проекта межевания градостроительных планов земельных участков;

- действия по подготовке на основе утвержденных градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства объектов в пределах определенных проектом межевания земельных участков;

- иные действия, предусмотренные законодательством в случаях комплексного освоения территории и осуществления строительства.

## **Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе городской администрации**

1. Администрация города Слободского участвует в подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

- в ответ на инициативу заявителей, предъявленную и реализуемую в порядке статьи 16 настоящих Правил;

- по собственной инициативе.

2. Администрация в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана города Слободского, настоящих Правил, может:

- самостоятельно подготавливать соответствующие документы: а) схемы планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов), и одновременно границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение аукционов по их предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства; б) комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, для проведения указанных аукционов;

- обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.

3. После подготовки комплекта материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, для проведения аукционов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные частями 4, 5, 6 статьи 16 настоящих Правил.

**Статья 18. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, а также городской администрации**

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов и иных целей

осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами города Слободского.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов и в иных целях может осуществляться по инициативе:

- заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 12 настоящих Правил;

- администрации города Слободского, которая обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 13 настоящих Правил;

- собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из неразделенной территории посредством градостроительной подготовки земельные участки и в последующем приобрести в общую долевую собственность выделенные земельные участки для использования расположенных на них зданий в порядке, определенном в соответствии с законодательством частью 4 данной статьи настоящих Правил;

- администрации города Слободского, которая в соответствии с планом действий, утвержденным главой администрации города Слободского, обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков для использования расположенных на них зданий, строений, сооружений в порядке, определенном в соответствии с законодательством частью 6 данной статьи настоящих Правил.

4. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить посредством градостроительной подготовки из неразделенной территории земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов, обеспечивают подготовку для утверждения главой администрации города Слободского проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания путем:

- действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно или действий, которые обеспечиваются этими лицами, в порядке, определенном данной частью настоящей статьи Правил;

- действий, осуществляемых по заявкам указанных лиц отделом архитектуры и строительства администрации города Слободского в порядке, определенном частью 5 настоящей статьи.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

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

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

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

- отделом архитектуры и строительства по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме (если иное не определено законодательством) в соответствии с частью 5 настоящей статьи.

При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания должны учитываться требования градостроительного законодательства:

- характер фактически сложившегося землепользования на не разделенной на земельные участки застроенной территории;

- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории. Для определения указанных размеров могут использоваться «Методические указания по

расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденные приказом Минземстроя России от 26 августа 1998г. №59, иные документы;

- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая путем фиксации в проекте градостроительного плана земельного участка границ зон действия публичных сервитутов;

- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц, находящихся в государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю), которые могут быть предложены в установленном в соответствии с законодательством порядке для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат согласованию:

- отделом архитектуры и строительства в части соответствия: а) техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам - на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов); б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства; в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории; г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов; д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов, микрорайонов, их частей неделимыми в соответствующих случаях;

- правообладателями смежно расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

Предметом согласования является соблюдение прав жителей существующих жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в проекте межевания: а) границ земельных участков, б) при необходимости - границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных сервитутов.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания, а также документы проведенных согласований направляются главе администрации города Слободского, который в течение 10 рабочих дней принимает одно из двух распоряжений:

- об утверждении градостроительного плана земельного участка;
- об отказе в утверждении градостроительного плана земельного участка с обоснованием причин.

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

- заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;
- заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение главой администрации города Слободского.

5. В целях реализации права выделить посредством градостроительной подготовки из состава неразделенной территории земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома, один или несколько собственников помещений жилого, нежилого назначения в этом здании могут направить соответствующую заявку в администрацию города Слободского.

После регистрации заявки в день ее поступления и в течение 7 рабочих дней со дня поступления заявки администрация города Слободского направляет заявителю предложение в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи, самостоятельно обеспечить подготовку проекта межевания квартала и проекта градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного здания, в том числе путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, обладающими в соответствии с законодательством правом выполнять указанные работы.

Подготовленный проект градостроительного плана земельного участка подлежит согласованию и утверждению главой администрации города Слободского в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи.

6. Администрация города Слободского может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях.

**Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения**

1. Правом подготовки земельных участков из состава земель общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для устройства и установки временных объектов, предназначенных для обслуживания населения, обладают отдел архитектуры и строительства администрации города Слободского применительно к землям общего пользования городского значения.

Границы и статус земель общего пользования городского значения определяются нормативным правовым актом города Слободского.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы земель общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой администрации города Слободского.

3. Проекты градостроительных планов земельных участков на землях общего пользования подготавливаются органами, указанными в пункте 1 настоящей статьи, посредством разработки проектов межевания, которые утверждаются указанными органами.

4. Подготовленные и сформированные из состава земель общего пользования на основании градостроительных планов земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на конкурсах в аренду.

**Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов**

Исключено (решение Слободской городской Думы от 21.05.2015 № 70/504).

## **Глава 5**

### **Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории**

#### **Статья 21. Общие положения о планировке территории**

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Кировской области, настоящими Правилами.

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

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

3. Решения о разработке видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются администрацией города Слободского с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки без проектов межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить: а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов); б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков; в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить: а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования; б) границы зон действия публичных



сервитутов; в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд; г) подготовка градостроительных планов вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

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

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

4. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

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

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам при межевании свободных от застройки территорий;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков в случаях реконструкции.

## **Статья 22. Градостроительные планы земельных участков**

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

### 3. В градостроительных планах земельных участков:

- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;
- фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;
- фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;
- содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;
- содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;
- содержится определение допустимости или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;
- фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

## Глава 6

### **Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава муниципальных земель**

#### **Статья 23. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков**

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами города Слободского.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям предоставления:

1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов;

2) прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями);

3) прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков победителям торгов или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися;

4) земельных участков, прав аренды земельных участков после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями конкурсов на право реконструкции застроенных территорий, и освоения свободных от застройки территорий;

5) прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для устройства и установки временных объектов обслуживания населения, победителям торгов или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися.

## **Глава 7**

### **Публичные слушания**

#### **Статья 24. Общие положения о публичных слушаниях**

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Кировской области о градостроительной деятельности, Уставом города Слободского, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами города Слободского.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

- предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией города Слободского распоряжений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания, а также согласование градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно расположенных объектов недвижимости;

- специальные согласования - предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах;

- изменение градостроительных регламентов территориальных зон, в том числе путем их дополнения в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, внесение иных изменений в настоящие Правила.

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заклучения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии по землепользованию и застройке – отделом архитектуры и строительства, иными структурными подразделениями администрации города Слободского.

5. В течение двух дней после регистрации заявки от физического, юридического лица отдел архитектуры и строительства информирует Комиссию по землепользованию и застройке о состоявшемся запросе на проведение публичных слушаний.

Комиссия публикует оповещение о предстоящих публичных слушаниях не позднее двух недель до его проведения. Оповещение дается в следующих формах:

- публикации в местных газетах;
- объявления по радио и/или телевидению;
- объявления на официальном сайте администрации города.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса;
- дата, время и место проведения публичных слушаний;
- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

Комиссия по землепользованию и застройке обязана провести публичные слушания не позднее, чем через месяц с момента получения уведомления отдела архитектуры и строительства о поступлении заявки от физического, юридического лица (лиц).

6. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом Положением о Комиссии.

## **Статья 25. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил**

1. Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования города Слободского.

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявка на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в администрацию города Слободского, где регистрируется и перенаправляется в отдел архитектуры и строительства. Заявка должна содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования;

- схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых объектов капитального строительства и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

- общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

По получении заявки, должностные лица отдела архитектуры и строительства:

- подготавливают письменное заключение отдела архитектуры и строительства по предмету запроса (в срок не более трех недель после дня регистрации заявки);

- в течение трех дней после регистрации заявки запрашивают письменные заключения по предмету запроса от: а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды; б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору; в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия. Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия (статьи 42-44 настоящих Правил).

Основаниями для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

- непричинение ущерба правам владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в отдел архитектуры и строительства в течение 14 дней со дня поступления запроса.

2. Решение о предоставлении специального согласования принимается главой администрации города Слободского не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации города Слободского рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное

оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом непричинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такого должно состояться не позднее 30 дней со дня подачи заявки, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение об отказе в предоставлении специального согласования или о предоставлении специального согласования может быть обжаловано в суде.

3. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты объектов капитального строительства, процента застройки участка, отступов объектов капитального строительства от границ участка и т.д.

Заявка на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в Комиссию по землепользованию и застройке и должна содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами города;
- допустимы по архитектурным требованиям, строительным нормам и правилам, требованиям экологии, требованиям пожарной безопасности.

Комиссия организует рассмотрение поступившей заявки на публичных слушаниях, куда персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих



заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается главой администрации города Слободского не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации города Слободского рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.

## **Статья 26. Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории**

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Кировской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами города Слободского.

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит публичным слушаниям.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

- уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);

- на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

- подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

3. Публичные слушания организует и проводит Комиссия по землепользованию и застройке.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

4. Предметами публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

- документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;
- требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;
- градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;
- техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;
- требованиям в части того, что: а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов); б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае ненарушения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются

неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;

- требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов объектов капитального строительства от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

- иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предметы обсуждения устанавливаются Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичного слушания.

Председатель Комиссии в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

- информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

- дата, время и место проведения публичного слушания, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;

- дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

Дата проведения публичного слушания назначается не ранее десяти дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Публичное слушание должно состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства о его проведении.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 17 часов местного времени.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

6. Во время проведения публичного слушания ведется стенограмма и/или протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия принимает рекомендации и направляет их главе администрации города Слободского.

Глава администрации города Слободского с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичного слушания может принять решение о:

- утверждении документации по планировке территории;

- доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии;

- отклонении документации по планировке территории.

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

Основанием для судебного рассмотрения, помимо вопросов, определенных пунктом 4 настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

## **Глава 8**

### **Положения об изъятии, резервировании земельных участков для муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов**

#### **Статья 27. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд**

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Кировской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами города Слободского.

2. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;

- доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами города Слободского, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

- необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории объектов общего пользования, включая объекты транспортной и инженерной инфраструктуры - улицы, дороги, мосты, туннели, эстакады, другие транспортные сооружения, магистральные и распределительные инженерные сети и сооружения;

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

4. Решение об изъятии, резервировании объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков,

строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных в порядке, установленном законодательством.

Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

## **Статья 28. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд**

1. В соответствии с градостроительным законодательством:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;

- собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

2. Принимаемый по основаниям, определенном законодательством, акт о резервировании должен содержать:

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

- подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;

- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

- карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;

- перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. В соответствии с законодательством акт о резервировании должен предусматривать:

- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

- выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

### **Статья 29. Условия установления публичных сервитутов**

1. Администрация города Слободского имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

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

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

## Глава 9

### 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 памятниками истории и культуры.

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

#### **Статья 30. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости**

1. Правом производить строительные изменения недвижимости - осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 32 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним частью 3 настоящей статьи.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство,
- требуется разрешение на строительство.

Законами и иными нормативными правовыми актами Кировской области может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, 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 обозначен в списках статьи 45 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 отдела архитектуры и строительства о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном нормативным правовым актом города Слободского.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 32 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

### **Статья 31. Подготовка проектной документации**

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством.

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. Проектная документация – документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством и указанных в части 3 статьи 30 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. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), 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 градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 22 настоящих Правил, 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 указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

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

- иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к

проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

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

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

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют 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 физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;

- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов.

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 администрации города 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.

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

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

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

9) мероприятия по обеспечению пожарной безопасности;

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

11) проектно-сметная документация объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

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.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

- 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.

### **Статья 32. 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.

2. В границах муниципального образования «город Слободской» разрешение на строительство выдается от имени администрации города Слободского.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Кировской области применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

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

- которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации и Кировской области и для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более 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 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

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

4. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении 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 подъездов, 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 с законодательством и в порядке статьи 25 настоящих Правил);

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

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



5. 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.

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

7. Администрация города, иной уполномоченный в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство орган 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 требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации 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.

8. Администрация города, иные уполномоченные в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство органы по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

10. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

11. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

12. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

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

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

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

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

13. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в администрацию города Слободского или в иной орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

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

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

### **Статья 33. Строительство, реконструкция**

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

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 объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

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 Правительством Российской Федерации.

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

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

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

- государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 9 настоящей статьи;

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 10 настоящей статьи.

9. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 8 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

В границах муниципального образования «город Слободской» государственный строительный надзор осуществляется:

- уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,
- уполномоченным органом исполнительной власти Кировской области.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Кировской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

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

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

С 1 января 2007 года 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.

10. 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.

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 34. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

- оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;
- комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;
- комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;
- паспорта качества, документы, подтверждающие соответствие продукции требованиям пожарной безопасности, другие документы о качестве, сертификаты, санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;



- паспорта на установленное оборудование;
- общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;
- журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию - в случае ведения такого журнала;
- акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;
- предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;
- заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;
- иные предусмотренные законодательством и договором документы.

## 2. Застройщик (заказчик):

- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;
- проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);
- подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в администрацию города Слободского, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

4. 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 и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 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.

5. Администрация города Слободского, иной орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 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.

6. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- отсутствие документов, указанных в части 4 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.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

7. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

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

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

9. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

## **Глава 10**

### **Внесение изменений в Правила**

#### **Статья 35. Действие Правил по отношению к документации по планировке территории**

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденный решением Слободской городской Думы от 20.01.2010 №67/708 генеральный план города Слободского, а также документация по планировке территории действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. После введения в действие настоящих Правил администрация города Слободского по представлению соответствующих заключений отдела архитектуры и строительства, Комиссии по землепользованию и застройке могут принимать решения о:

- подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план города Слободского с учетом настоящих Правил;

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

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

### **Статья 36. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила**

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение Слободской городской Думы, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Кировской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

- не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости,
- приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости,
- препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Слободской городской Думы.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, администрация города Слободского в лице главы администрации

города Слободского, депутатов Слободской городской Думы, Комиссия по землепользованию и застройке, отдел архитектуры и строительства, общественные организации, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 40 настоящих Правил.

### **Статья 37. Внесение изменений в Правила**

1. Заявка, содержащая обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Заявка регистрируется, и ее копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке. Председатель Комиссии в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении заявки, либо об отказе в рассмотрении заявки с обоснованием причин и информирует об это заявителя.

В случае принятия решения о рассмотрении заявки, председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведение публичного слушания в порядке и в сроки, определенные статьей 24 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации города Слободского, который не позднее 7 дней принимает решение. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в

настоящие Правила глава администрации города Слободского направляет проект соответствующих предложений в Слободскую городскую Думу.

2. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

Правовые акты о включении в приложение к настоящим Правилам текстов (извлечений) нормативных правовых актов, иных документов (включая формы заявок, согласований, разрешений) принимаются главой администрации города Слободского.

3. Изменения в части II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения администрации города Слободского.

Изменения статей 42-44 настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

## **Глава 11**

### **Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости.**

#### **Ответственность за нарушения Правил**

#### **Статья 38. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости**

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами. Порядок действий в указанных случаях определяется статьей 38 настоящих Правил.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

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

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

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

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

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

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

- собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования: а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое; б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов); в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

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

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;



2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, от администрации города Слободского заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

5. 1) При изменении вида разрешенного использования недвижимости, когда требуется получение разрешения на строительство, лица, обладающие таким правом в соответствии с настоящими Правилами (далее - правообладатель), получают такое разрешение в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса РФ. Правообладатель направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в администрацию города Слободского. В таком заявлении должно быть указано наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией. При этом, если земельный участок был предоставлен для одного вида разрешенного использования, а разрешение на строительство выдано на строительство объекта по другому виду разрешенного использования, то орган, осуществляющий полномочия в области градостроительной деятельности администрации города Слободского, в пятидневный срок с даты выдачи разрешения на строительство, подготавливает уведомление за подписью главы администрации города Слободского для направления в орган, уполномоченный в области земельно – имущественных отношений администрации города Слободского, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и в ФБУ «Кадастровая палата» по Кировской области о предстоящем изменении вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства (с указанием адреса земельного участка либо объекта).

2) При изменении вида разрешенного использования недвижимости, когда не требуется получение разрешения на строительство (в т.ч. капитальный ремонт и текущий ремонт) или без проведения каких – либо работ Правообладатель направляет заявление о намерении изменить вид разрешенного использования земельного участка и объекта

капитального строительства, с указанием причин, в администрацию города Слободского. К заявлению прикладывается:

- градостроительный план земельного участка;
- заключение проектной организации, являющейся членом соответствующей саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации:

а) о возможности преобразования (перепрофилировании) объекта капитального строительства с проведением работ, не требующих получения разрешения на строительство (если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом).

Заключение должно содержать вывод о необходимости подготовки разделов проектной документации в случае, если перепрофилирование (преобразование) объекта осуществляется с проведением капитального ремонта;

б) о возможности преобразования (перепрофилировании) объекта капитального строительства без проведения каких – либо строительных работ.

Заключение проектной организации готовится по результатам обследования технического состояния строительных конструкций объекта капитального строительства.

К заявлению также прикладываются разделы проектной документации, в случае если в заключение проектной организации был сделан вывод о необходимости подготовки проектной документации проведения капитального ремонта объекта капитального строительства.

Орган, осуществляющий полномочия в области градостроительной деятельности администрации города Слободского в течение десяти дней с даты поступления документов подготавливает правообладателю земельного участка и объекта капитального строительства уведомление за подписью главы администрации города Слободского о возможности реализации его намерений или невозможности их реализации в случае, если изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства повлечет нарушение требований обеспечения безопасности, технических регламентов, градостроительных, санитарных норм и правил. Данное уведомление является документом, подтверждающим возможность (невозможность) осуществления намерений правообладателя земельного участка и объекта капитального строительства с соблюдением требований перечисленных выше регламентов, норм и правил.

3) При возможности реализации намерений Правообладателя такое уведомление направляется Правообладателем в орган, уполномоченный в области земельно – имущественных отношений администрации города Слободского, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и в ФБУ «Кадастровая палата» по Кировской области о предстоящем изменении вида разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства (с указанием адреса). К уведомлению прикладывается копия выше указанного заявления.

4) В случае, если Правообладатель запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, изменение вида разрешенного использования осуществляется путем проведения процедуры публичных слушаний (специальное согласование) в соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ и ст.25 настоящих Правил» (решение Слободской городской Думы от 18.12.2013 № 46/343).

#### **Статья 39. Контроль за использованием объектов недвижимости**

Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

#### **Статья 40. Ответственность за нарушения Правил**

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

## **ЧАСТЬ II**

### **КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Статья 41. Карта градостроительного зонирования территории города  
Слободского**

## **Статья 42. Карта зон с особыми условиями использования территории**

Примечания к карте зон с особыми условиями использования территории.

Настоящая карта отображает:

1. Санитарно-защитные зоны предприятий и других объектов:

а) согласованные с областным центром Госсанэпиднадзора по Кировской области и получившие положительное заключение государственной экологической экспертизы;

б) размеры которых установлены в соответствии с СанПиН (Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Список существующих объектов, для которых устанавливаются санитарно-защитные зоны представлен в приложении 1.

2. Водоохранные зоны водных объектов, включенных в государственный кадастр водных ресурсов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и на основе Постановления Правительства Российской Федерации от 23 апреля 1994 г. № 379 «О государственном водном кадастре Российской Федерации».

3. Список водных объектов на территории муниципального образования «город Слободской» представлен в приложении 2.

**Статья 43. Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия**

### ЧАСТЬ III

#### ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

**Статья 44. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории города Слободского Кировской области**

<b>Кодовое обозначение территориальных зон</b>	<b>Наименование территориальных зон</b>
<b>Ж</b>	<b>Жилые зоны</b>
<b>Ж-1-а</b>	Зона жилой застройки индивидуальными и квартирными жилыми домами с участками
<b>Ж-1-б</b>	Зона индивидуальной жилой застройки городского типа
<b>Ж-1-в</b>	Зона индивидуальной жилой застройки с содержанием домашнего скота и птицы
<b>Ж-2</b>	Зона многоквартирной жилой застройки высотой 2 – 3 этажа
<b>Ж-3</b>	Зона многоквартирной жилой застройки высотой 3 – 5 этажа
<b>Ж-4</b>	Зона смешанной жилой застройки
<b>ОД</b>	<b>Общественно-деловые и коммерческие зоны</b>
<b>ОД-1</b>	Зона общественной, деловой и коммерческой активности центра города
<b>ОД-2</b>	Зона обслуживания и деловой активности местного значения
<b>ОД-3</b>	Зона деловой активности и мелкого производства
<b>ОС</b>	<b>Специальные обслуживающие зоны для объектов с большими земельными участками</b>
<b>ОС-1</b>	Зона учреждений здравоохранения
<b>ОС-2</b>	Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений, внешкольного воспитания молодежи, досуга.
<b>ОС-3</b>	Зона средних специальных учебных заведений



<b>П</b>	<b>Производственные и коммунальные зоны</b>
<b>ПК-1</b>	Зона коммунально-складских объектов
<b>П-2</b>	Зона производственных и коммунальных предприятий II класса санитарной вредности
<b>П-3</b>	Зона производственных и коммунальных предприятий III класса санитарной вредности
<b>П-4</b>	Зона производственных и коммунальных предприятий IV класса вредности
<b>П-5</b>	Зона производственных и коммунальных предприятий V класса вредности
<b>ИТ</b>	<b>Зоны инженерной и транспортной инфраструктур</b>
<b>ИТ-1</b>	Зона водозаборных, очистных и иных технических сооружений
<b>ИТ-2</b>	Зона внешней инженерной и транспортной инфраструктур
<b>Р</b>	<b>Природно-рекреационные зоны</b>
<b>Р-1</b>	Зона особо охраняемых природных территорий и памятников природы
<b>Р-2</b>	Зона парков, набережных
<b>Р-3</b>	Зона скверов, бульваров
<b>Р-4</b>	Зона природно-ландшафтных территорий
<b>Р-5</b>	Зона коллективных садов и огородов
<b>СХ</b>	<b>Зоны сельскохозяйственного использования</b>
<b>СХ 1</b>	Зона объектов сельскохозяйственного назначения и ведения сельского хозяйства.
<b>СП</b>	<b>Зоны специального назначения</b>
<b>СП-1</b>	Зона кладбищ
<b>СП-2</b>	Зона режимных объектов ограниченного доступа

#### **Статья 44.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны**

*К жилым зонам относятся участки территории города, используемые и предназначенные для размещения жилых домов, хозяйственных построек, построек, необходимых для хранения и обслуживания индивидуальных транспортных средств, иных зданий и сооружений, необходимых для ведения домашнего хозяйства. В жилых зонах*

*допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового обслуживания населения, культовых зданий, объектов здравоохранения, объектов образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей и иных объектов, деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду.*

Расстояния до соседних объектов принимаются в соответствии с требованиями ст. 69 ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Проходы, проезды и подъезды к зданиям, сооружениям и строениям принимаются в соответствии со ст. 67 ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Должна быть обеспечена возможность проведения мероприятий по спасению людей; возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение зданий, сооружений и строений; возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара.

Объекты должны быть обеспечены наружным противопожарным водоснабжением в соответствии со ст. 68 ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

#### **Ж-1-а. Зона жилой застройки индивидуальными и квартирными жилыми домами с участками**

*Зона индивидуальной и квартирной жилой застройки Ж-1-а выделена для обеспечения правовых условий формирования районов из отдельно стоящих жилых домов с приусадебными участками и с домами квартирного типа не выше 3-х этажей с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

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

- индивидуальные жилые дома с участками (решение Слободской городской Думы от 17.04.2013 № 36/272);
- блокированные двухквартирные дома с участками;
- центральный тепловой пункт (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 №30/229).

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

- отдельно стоящие или пристроенные к жилому дому гаражи или открытые автостоянки: 1 - 2 машиноместа на индивидуальный участок, расположенные в границах

личных земельных участков без нарушения принципов добрососедства;

- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроено-пристроенные, подземные, полуподземные), не более 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей, не более 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- хозяйственные постройки;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы в границах приусадебных земельных участков;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

**Условно разрешенные виды использования:**

- многоквартирные дома высотой 2 и 3 этажа;
- детские сады и иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв. м;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- аптеки;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях площадью;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- мастерские по изготовлению мелких поделок;
- коллективные овощехранилища и ледники;
- общественные резервуары для хранения воды;
- отделения связи;

- водозаборы;
- источники наружного противопожарного водоснабжения (пожарные гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- отделения, участковые пункты полиции (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 №30/229);
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для сбора мусора;
- блочно- модульная газовая котельная (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 №30/229);
- объекты, связанные с отправлением культа, с небольшими земельными участками.

#### **Параметры разрешенного использования недвижимости:**

1. Минимальная площадь земельного участка:
  - для жилых домов усадебного типа: 400 м<sup>2</sup> (включая площадь застройки).
2. Усадебный жилой дом и блокированный 2<sup>х</sup>-квартирный жилой дом должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее 3 м.
3. До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от усадебного, одноквартирного и блокированного жилого дома – 3 м; от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) – 1 м; от стволов высокорослых деревьев – 4 м; среднерослых – 2 м; от кустарника – 1 м.
4. Помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный выход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.
5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.
6. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.
7. Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м;

- для отдельно стоящего гаража высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;

- исключение: шпили, башни, флагштоки, мачты – не более 18 м от поверхности земли до верхней точки сооружения.

#### 8. Требования к ограждению земельных участков:

- со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, неглухим);

- характер ограждения и его высота должны быть единообразны на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;

- высота ограждения должна быть не более 2 м;

- при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый неглухой забор;

- устройство глухого забора на внутренних границах земельного участка допускается при наличии специального согласования.

#### 9. Коэффициент использования территории земельного участка:

- для усадебных жилых домов – не более 0,67.

#### **Ж-1-б. Зона индивидуальной жилой застройки городского типа**

*Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1-б выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей) с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

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

- индивидуальные жилые дома (коттеджи) с участками (решение Слободской городской Думы от 17.04.2013 № 36/272);

- блокированные дома с участками.

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

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;

- открытая стоянка на 1 автомашину;
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды;
- водозаборы;
- индивидуальные резервуары для хранения воды;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- зеленые насаждения;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

**Условно разрешенные виды использования:**

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- спортплощадки, теннисные корты;
- отделения, участковые пункты полиции (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 №30/229);
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- объекты, связанные с отправлением культа, с небольшими земельными участками;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- площадки для сбора мусора;
- источники наружного противопожарного водоснабжения (пожарные гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- гостевые парковки из расчета 1 машиноместо на 1 участок.

**Параметры разрешенного использования недвижимости:**

2. Минимальная площадь земельного участка:
  - для многоквартирных жилых домов: 200 м<sup>2</sup> (включая площадь застройки);
  - для блокированных жилых домов (из расчета на 1 квартиру): 75 м<sup>2</sup> (включая площадь застройки); 30 м<sup>2</sup> (без застройки).

3. Одноквартирный и двухквартирный блокированный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м; от красной линии проездов – не менее, чем на 3 м. Расстояние от отдельно стоящего гаража до красной линии улицы или проезда должно быть не менее 5 м.

4. До границы соседнего приквартирного участка расстояние должно быть не менее: от одноквартирного и блокированного жилого дома – 3 м; от отдельно стоящего гаража – 1 м; от стволов высокорослых деревьев – 4 м; среднерослых – 2 м; от кустарника – 1 м.

5. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома, гаражей, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

6. Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м;

- для отдельно стоящего гаража высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;

- исключение: шпили, башни, флагштоки, мачты – не более 18 м от поверхности земли до верхней точки сооружения.

7. Требования к ограждению земельных участков:

- со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, неглухим);

- характер ограждения и его высота должны быть единообразны на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;

- высота ограждения должна быть не более 2 м;

- при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый неглухой забор;

- устройство глухого забора на внутренних границах земельного участка допускается при наличии специального согласования.

8. Коэффициент использования территории земельного участка:

- для усадебных жилых домов – не более 0,67;

- для блокированных жилых домов – не более 0,8.

**Ж-1-в. Зона индивидуальной жилой застройки с содержанием домашнего скота и птицы**

*Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1-в выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с приквартирными участками для ведения личного подсобного хозяйства с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- индивидуальные жилые дома с земельными участками и возможностью содержания домашнего скота и птицы (решение Слободской городской Думы от 17.04.2013 № 36/272).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: не более 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- хозяйственные постройки;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы на приусадебном участке;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- источники наружного противопожарного водоснабжения (пожарные гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- зеленые насаждения;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

**Условно разрешенные виды использования:**

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв. м;
- кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- аптеки;



- спортплощадки, теннисные корты;
  - клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
  - водозаборы;
  - общественные резервуары для хранения воды;
  - почтовые отделения;
  - коллективные овощехранилища и ледники;
- отделения, участковые пункты полиции (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 №30/229);
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
  - парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
  - объекты, связанные с отправлением культа, с небольшими земельными участками.

**Параметры разрешенного использования недвижимости:**

1. Минимальная площадь земельного участка:
  - для жилых домов усадебного типа: 600 <sup>2</sup> (включая площадь застройки) (решение Слободской городской Думы от 20.04.2011 №4/19).
2. Усадебный жилой дом, многоквартирный жилой дом должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее 3 м.
3. До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям от дома усадебного типа должно быть не менее 3 м; от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) – 1 м; от стволов высокорослых деревьев – 4 м; среднерослых – 2 м; от кустарника – 1 м.
4. Помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный выход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.
5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.
6. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.
7. Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м;

- для отдельно стоящего гаража высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;

- исключение: шпили, башни, флагштоки, мачты – не более 18 м от поверхности земли до верхней точки сооружения.

#### 8. Требования к ограждению земельных участков:

- со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, неглухим);

- характер ограждения и его высота должны быть единообразны на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;

- высота ограждения должна быть не более 2 м;

- при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый неглухой забор;

- устройство глухого забора на внутренних границах земельного участка допускается при наличии специального согласования.

#### 9. Коэффициент использования территории земельного участка:

- для усадебных жилых домов и дач – не более 0,67.

### **Ж-2. Зона многоквартирной жилой застройки высотой 2 – 3 этажа**

*Зона многоквартирной жилой застройки Ж-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из многоквартирных жилых домов высотой 2 и 3 этажа и социальной инфраструктуры, обслуживающей население: объектов образования, воспитания, здравоохранения, физкультуры и спорта, культуры, связи, торговли и др.*

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

- многоквартирные жилые дома высотой 2 и 3 этажа;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м.;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв. м.;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- дворовые площадки: детские спортивные, хозяйственные, отдыха (для многоквартирных жилых домов);

- школы начальные и средние;
- аптеки;
- спортплощадки, теннисные корты;
- клубы многоцелевого и специального назначения с ограничением времени работы;
- почтовые отделения;
- библиотеки;
- отделения полиции, участковые пункты полиции (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 №30/229);
- центральный тепловой пункт (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 №30/229);
- озелененные территории общего пользования (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 № 30/229).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- гараж и стоянка для личного автомобиля, расположенные в границах приусадебного участка;
- сараи для дров при отсутствии центрального отопления;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

**Условно разрешенные виды использования:**

- блокированные жилые дома;
- многоквартирные жилые дома;
- объекты, связанные с отправлением культа, с небольшими земельными участками;
- кафе, закусочные, столовые общей площадью не более 400 м<sup>2</sup>;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- мастерские по изготовлению мелких поделок;
- бани общественные;
- коллективные овощехранилища и ледники;

- гостевые парковки;
- площадки для сбора мусора;
- отопительные котельные;
- источники наружного противопожарного водоснабжения (пожарные гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний (решение Слободской городской Думы от 21.08.2013 № 41/310)
- блочно-модульная газовая котельная (решение Слободской городской Думы от 17.09.2014 № 58/420);
- площадки для выгула собак.

### **Параметры разрешенного использования недвижимости:**

1. Минимальная площадь земельного участка:
  - для многоквартирных жилых домов (из расчета на одного человека): 19,3 м<sup>2</sup>;
  - для блокированных жилых домов (из расчета на 1 квартиру): 75 м<sup>2</sup> (включая площадь застройки); 30 м<sup>2</sup> (без застройки);
2. Минимальные расстояния от границ земельных участков до строений, а также между строениями:
  - от красной линии до основного строения – в соответствии со сложившейся линией застройки;
  - от границ соседнего участка до : основного строения – 3 м; хозяйственных и прочих строений – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м.
3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.
4. Расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных построек и прочих строений, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.
5. Предприятия обслуживания, перечисленные в разрешенных видах использования недвижимости, могут размещаться в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей и загрузка предприятий располагаются со стороны улицы.
6. Высота зданий:
  - для всех основных строений количество надземных этажей – до трех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 11,6 м; до конька скатной кровли – не более 16 м;

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;

- исключение: шпили, башни, флагштоки, мачты – не более 20,5 м от поверхности земли до верхней точки сооружения.

7. Требования к ограждению земельных участков:

- со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, неглухим);

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

8. Коэффициент использования территории: не более 0,94.

### **Параметры разрешенного использования недвижимости:**

1. Минимальная площадь земельного участка многоквартирного жилого дома из расчета 24,8 м<sup>2</sup> на 1 человека при уплотнении существующей застройки и 15,7 м<sup>2</sup> в проектируемой застройке.

2. Предприятия обслуживания, перечисленные в разрешенных видах использования недвижимости, могут размещаться в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и изолируются от входов в подъезды жилой части зданий, а также при условии, что имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.

3. Высота зданий:

- для жилых зданий количество надземных этажей - 3 - 5 с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил; высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 21 м; до конька скатной кровли – не более 23,5 м;

- исключение: шпили, башни, флагштоки – не более 28 м от поверхности земли до верхней точки сооружения.

4. Коэффициент использования территории: не более 1,15.

### **Ж-3. Зона многоквартирной жилой застройки высотой 3 – 5 этажа**

*Зона многоквартирной жилой застройки Ж-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из многоквартирных жилых домов высотой 3-5 этажа и социальной инфраструктуры, обслуживающей население: объектов*

*образования, воспитания, здравоохранения, физкультуры и спорта, культуры, торговли, бытового обслуживания, связи и др.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- многоквартирные жилые дома высотой 3-5 этажа;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;

Дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха (для многоквартирных жилых домов);

- аптеки;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м.;
- магазины товаров первой необходимости, общей площадью не более 400 кв.м;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специального назначения с ограничением времени работы;
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочное ателье, иные объекты обслуживания;
- библиотеки;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- отделение банков;
- отделения полиции , участковые пункты полиции (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 №30/229);
- центральный тепловой пункт (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 №30/229);
- озелененные территории общего пользования (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 № 30/229).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для сбора мусора;

- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и др. объекты ландшафтного дизайна;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- источники наружного противопожарного водоснабжения (пожарные гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- отопительные котельные.

**Условно разрешенные виды использования:**

- многоквартирные жилые дома высотой 2 этажа;
- жилые дома квартирного типа для престарелых и для семей с инвалидами;
- гостиницы;
- общежитие;
- кафе, закусочная, столовые общей площадью не более 300 кв.м.;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- музей, выставочные залы;
- объекты, связанные с отвлечением культа, с небольшими земельными участками;
- бани общественные;
- пожарное депо;
- коллективные овощехранилища и ледники;
- площадки для выгула собак;
- блочно-модульная газовая котельная (решение Слободской городской Думы от 17.09.2014 № 58/420).

**Параметры разрешенного использования недвижимости:**

1. Минимальная площадь земельного участка многоквартирного жилого дома из расчета 24,8 кв.м. на 1 человека при уплотнении существующей застройки и 15,7 кв.м. в проектируемой застройке.

2. Предприятия обслуживания, перечисленные в разрешенных видах использования недвижимости, могут размещаться в первых этажах выходящих на улицу многоквартирных жилых домов или пристраивается к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и изолируются от входов в подъезды жилой части здания, а также при условии, что имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.
3. Высота зданий:
  - для жилых зданий количество надземных этажей -3-5 с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил; высота от уровня земли: до верха плоской кровли- не более 21 м: до конька скатной – не более-23,5 м;
  - исключение: шпили, башни, флагшток- не более 28 м от поверхности земли до верхней точки сооружения.
4. Коэффициент использования территории: не более 1,15.

#### **Ж-4. Зона смешанной жилой застройки**

*Зона смешанной жилой застройки Ж-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов с размещением блокированных домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 5-ти этажей с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности.*

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

- блокированные многоквартирные дома с участками;
- многоквартирные жилые дома без участков для ведения личного подсобного хозяйства;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- аптеки;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;



отделения, участковые пункты полиции (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 №30/229);

- отделения связи;
- магазины товаров первой необходимости, общей площадью не более 400 кв.м;
- центральный тепловой пункт (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 №30/229);
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- хозяйственные постройки;
- палисадники, придомовые земельные участки, предназначенные для посадки фруктово-ягодных и огородных растений;
- водозаборы;
- спортплощадки;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- общественные резервуары для хранения воды;
- детские площадки, игровые комплексы;
- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенные, подземные, полуподземные);
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- зеленые насаждения;
- площадки отдыха для взрослых;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

**Условно разрешенные виды использования:**

- аптеки;
- амбулаторно–поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;
- мастерские по изготовлению мелких поделок;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- коллективные овощехранилища и ледники;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- источники наружного противопожарного водоснабжения (пожарные гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- блочно- модульная газовая котельная (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 №30/229);
- гостевые парковки из расчета 1 машиноместо на 2 участка.

**Параметры разрешенного использования недвижимости:**

4. Минимальная площадь земельного участка:
  - для многоквартирных жилых домов (из расчета на одного человека): 19,3 м<sup>2</sup>;
  - для блокированных жилых домов (из расчета на 1 квартиру): 75 м<sup>2</sup> (включая площадь застройки); 30 м<sup>2</sup> (без застройки);
  - для усадебных жилых домов: 400 м<sup>2</sup> (включая площадь застройки).
5. Минимальные расстояния от границ земельных владений до строений, а также между строениями:
  - между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки;
  - от границ соседнего участка до : основного строения – 3 м; хозяйственных и прочих строений – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м.
6. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.
7. Расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных построек и прочих строений, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.
8. Предприятия обслуживания, перечисленные в разрешенных видах использования недвижимости, могут размещаться в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей и загрузка предприятий располагаются со стороны улицы.

9. Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей – до трех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 11,6 м; до конька скатной кровли – не более 16 м;
- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;
- исключение: шпили, башни, флагштоки, мачты – не более 20,5 м от поверхности земли до верхней точки сооружения.

10. Требования к ограждению земельных участков:

- со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, неглухим);
- характер ограждения и его высота должны быть единообразными на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

11. Коэффициент использования территории: не более 0,94.

**Статья 44.2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые и коммерческие зоны**

*К общественно-деловым зонам относятся участки территории, используемые и предназначенные для размещения зданий и сооружений общественно-делового назначения - административных зданий, офисов, объектов коммерческой деятельности, торговли, культуры, здравоохранения, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего и высшего профессионального образования, центров деловой, финансовой и общественной активности, культовых и иных зданий.*

Расстояния до соседних объектов принимаются в соответствии с требованиями ст. 69 ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Проходы, проезды и подъезды к зданиям, сооружениям и строениям принимаются в соответствии со ст. 67 ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Должна быть обеспечена возможность проведения мероприятий по спасению людей; возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение зданий, сооружений и строений; возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара.

Объекты должны быть обеспечены наружным противопожарным водоснабжением в соответствии со ст. 68 ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

#### **ОД-1. Зона общественной, деловой и коммерческой активности центра города**

*Зона центральных функций (обслуживания и деловой активности) ОД-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов регионального, общегородского и местного значения.*

*К застройке в данной зоне предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны памятников истории и культуры. Виды использования памятников истории и культуры, а также параметры и характеристики их изменений определяются в индивидуальном порядке уполномоченными органами в соответствии с законодательством об объектах культурного наследия.*

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

- здания многофункционального использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний при условии размещения в нижних этажах объектов культурного и обслуживающего назначения;
  - многоквартирные жилые дома;
  - издательства и редакционные офисы;
  - банки, отделения банков;
  - здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
  - суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
  - туристические агентства;
  - рекламные агентства;
  - фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;

- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;
- телевизионные и радиостудии;
- отделения, участковые пункты полиции (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 №30/229);
- гостиницы, центры обслуживания туристов;
- театры, концертные залы;
- универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы;
- кинотеатры, видеосалоны;
- бильярдные;
- музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;
- ярмарки, выставки товаров;
- библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- дома бракосочетаний;
- залы аттракционов;
- танцзалы, дискотеки;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы;
- магазины, торговые комплексы, торговые дома;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения («семья и брак», «подростковые проблемы» и т.д.);
- дома быта;

- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.);
- фотосалоны;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- центральный тепловой пункт (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 №30/229);
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- коммунальные предприятия;
- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- зеленые насаждения;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

**Условно разрешенные виды использования:**

- пожарное депо;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- телецентр;
- общественные бани, сауны;
- школы общеобразовательные;
- водозаборы;
- детские сады и иные объекты дошкольного воспитания;
- жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;
- общественные туалеты;
- источники наружного противопожарного водоснабжения (пожарные гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- автостоянки на отдельных земельных участках, подземные, надземные многоуровневые;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

## **ОД-2. Зона обслуживания и деловой активности местного значения**

*Зона обслуживания и коммерческой активности местного значения ОД-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров городских районов и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.*

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

- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
  - офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
  - многоквартирные жилые дома;
  - гостиницы, гостевые дома;
  - рекламные агентства;
  - отделения банков;
  - танцзалы, дискотеки;
  - бильярдные;
  - видеосалоны;
  - залы аттракционов;
  - компьютерные центры, интернет-кафе;
  - клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
  - спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы (при размещении на земельных участках, сомасштабных по размерам целому кварталу, выделять в специальную зону);
    - магазины, торговые комплексы;
    - выставочные залы;
    - предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);
    - фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;

- отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

отделения, участковые пункты полиции (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 №30/229);

- поликлиники; консультативные поликлиники;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- центры медицинской консультации населения;
- юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;

- транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;

- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, размножение, ламинирование, брошюровка и пр.);

- фотосалоны;

- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

- центральный тепловой пункт (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 №30/229);

- универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы (решение Слободской городской Думы от 17.04.2013 №36/272

- пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания.

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

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- встроенные в здания гаражи и автостоянки;

- подземные парковки;

- площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- мусоросборники;

- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;

- зеленые насаждения.



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

- школы общеобразовательные;
- детские сады и иные объекты дошкольного воспитания;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- молочные кухни;
- водозаборы;
- общественные бани, сауны;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты;
- источники наружного противопожарного водоснабжения (пожарные гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- автостоянки на отдельных земельных участках (подземные, надземные многоуровневые);
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- блочно-модульная газовая котельная (решение Слободской городской Думы от 17.09.2014 № 58/420).

### **ОД-3. Зона деловой активности и мелкого производства**

*Зона деловой активности и мелкого производства ОД-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования деловой и коммерческой застройки непроизводственного назначения и обслуживающих центров, а также объектов торгового назначения и коммунального обслуживания города, а также межмуниципального и районного значения, ориентированных на удовлетворение потребностей населения в приобретении товаров и продуктов питания периодического и эпизодического обслуживания.*

*Особенностью зоны является сочетание объектов, связанных с обеспечением производственной и другой деятельности и обслуживающих, коммерческих объектов местного и районного значения.*

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

- магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов;
- рекламные агентства;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, рестораны);
- отделения связи, телефонные и телеграфные станции;

- аптеки;
- информационные центры;
- службы оформления заказов;
- нотариальные конторы;
- компьютерные центры;
- банки, отделения банков;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- склады – магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- выставки товаров;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и изготовлению обуви и другие виды обслуживания;
- объекты складского назначения различного профиля;
- авторемонтные и автосервисные предприятия;
- предприятия и мастерские по оказанию услуг населению: производство и предоставление материалов, товаров, изготовление поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов и др.);
- приёмные пункты прачечных, прачечные самообслуживания;
- офисы, административные здания различных организаций, фирм, компаний;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- озелененные территории общего пользования (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 № 30/229);
- центральный тепловой пункт (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 №30/229).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- источники наружного противопожарного водоснабжения (пожарные гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- автозаправочные станции;
- гостиницы, дома приема гостей;
- спортклубы;

отделения, участковые пункты полиции (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 №30/229);

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- парковки перед объектами торговых, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- мусоросборники;
- пожарное депо;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

**Условно разрешенные виды использования:**

- объекты, связанные с отправлением культа;
- водозаборы;
- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- производственные и промышленные предприятия V класса вредности (с санитарно-защитной зоной не более 50 м);
- станции скорой помощи;
- ветеринарные приемные пункты;
- ветеринарные лечебницы;
- общественные туалеты;
- блочно- модульная газовая котельная (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 №30/229);
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**ОД-4. Зона обслуживания и деловой активности местного значения с наличием сооружений для хранения автотранспорта**

*Зона обслуживания и деловой активности местного значения с наличием сооружений для хранения автотранспорта ОД-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования деловой и коммерческой застройки непроизводственного назначения и обслуживающих центров, а также объектов торгового назначения и коммунального обслуживания города, а также межмуниципального и районного значения, ориентированных на удовлетворение потребностей населения в приобретении товаров и продуктов питания периодического и эпизодического обслуживания.*

*Особенностью зоны является возможность размещения блокированных гаражей.*

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

- гаражи блокированные;
- магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов;
- рекламные агентства;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, рестораны);
- отделения связи, телефонные и телеграфные станции;
- аптеки;
- информационные центры;
- службы оформления заказов;
- нотариальные конторы;
- компьютерные центры;
- банки, отделения банков;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- склады – магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- выставки товаров;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и изготовлению обуви и другие виды обслуживания;
- объекты складского назначения различного профиля;
- авторемонтные и автосервисные предприятия;
- предприятия и мастерские по оказанию услуг населению: производство и предоставление материалов, товаров, изготовление поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов и др.);
- приёмные пункты прачечных, прачечные самообслуживания;
- офисы, административные здания различных организаций, фирм, компаний;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- озелененные территории общего пользования (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 № 30/229).

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

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- источники наружного противопожарного водоснабжения (пожарные гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
  - автозаправочные станции;
  - гостиницы, дома приема гостей;
  - спортклубы;
- отделения, участковые пункты полиции (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 №30/229);
- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
  - парковки перед объектами торговых, обслуживающих и коммерческих видов использования;
  - мусоросборники;
  - пожарное депо;
  - скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

**Условно разрешенные виды использования:**

- объекты, связанные с отправлением культа;
- водозаборы;
- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- производственные и промышленные предприятия V класса вредности (с санитарно-защитной зоной не более 50 м);
- станции скорой помощи;
- ветеринарные приемные пункты;
- ветеринарные лечебницы;
- общественные туалеты;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**Статья 44.3. Градостроительные регламенты. Специальные обслуживающие зоны для объектов с большими земельными участками**

*Специальные зоны выделены для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим требованием: собственники земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных*

*согласований посредством публичных слушаний.*

Расстояния до соседних объектов принимаются в соответствии с требованиями ст. 69 ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Проходы, проезды и подъезды к зданиям, сооружениям и строениям принимаются в соответствии со ст. 67 ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Должна быть обеспечена возможность проведения мероприятий по спасению людей; возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение зданий, сооружений и строений; возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара.

Объекты должны быть обеспечены наружным противопожарным водоснабжением в соответствии со ст. 68 ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

### **ОС-1. Зона учреждений здравоохранения**

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

- больницы, роддома, госпитали общего типа;
- научно-исследовательские, лабораторные корпуса;
- хосписы;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 50 кв.м;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- профилактории;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники;
- аптеки;
- станции скорой помощи;
- дома ребенка;
- приюты, ночлежные дома;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты);
- парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- общественные бани, сауны;
- гостиницы, дома приема гостей;
- открытые автостоянки;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- водозаборы;
- источники наружного противопожарного водоснабжения (пожарные гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- общественные туалеты;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

**ОС-2. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений, внешкольного воспитания молодежи, досуга**

**Условно разрешенные виды использования:**

- универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами и без);
- спортивные арены (с трибунами и без);
- аквапарки;
- велотреки;
- мотодромы, картинги;
- спортивные школы;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- закрытые плавательные бассейны;
- спортклубы;
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- плавательные бассейны;
- реабилитационные восстановительные центры;
- специализированные школы (музыкальные, художественные и т.д.);
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- отделения, участковые пункты милиции;
- аптеки;
- парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- источники наружного противопожарного водоснабжения (пожарные гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- библиотеки, архивы, читальные залы;
- информационные центры, компьютерные центры;
- интернет-кафе;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные, художественных промыслов и т.п.);
- центры народного творчества;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- предприятия общественного питания (кафе, закусочные, бары);
- телевизионные и радио- студии;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- консультативные поликлиники;
- музеи, выставочные залы;
- гостиницы, дома приёма гостей;
- общественные бани; сауны;
- многоуровневые стоянки;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;
- общественные туалеты;
- мусоросборники.

### **ОС-3. Зона средних специальных учебных заведений**

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

- средние специальные учебные заведения;
- профессионально-технические учебные заведения;
- учебно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
- общежития;
- библиотеки, архивы;



- информационные, компьютерные центры;
  - мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);
  - предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты);
  - спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
  - источники наружного противопожарного водоснабжения (пожарные гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
  - водозаборы;
  - спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;
  - приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- отделения связи;
  - почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
  - аптеки;
  - объекты, связанные с отправлением культа;
  - пункты оказания первой медицинской помощи;
  - консультативные поликлиники;
  - отделения, участковые пункты милиции;
  - общественные туалеты;
  - мусоросборники;
  - парковки;
  - открытые автостоянки;
  - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
  - скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

#### **Статья 44.4. Градостроительные регламенты. Производственные зоны**

*К производственным зонам относятся участки территории, используемые и предназначенные для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно защитных зон таких объектов.*

Расстояния до соседних объектов принимаются в соответствии с требованиями ст. 69 ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Проходы, проезды и подъезды к зданиям, сооружениям и строениям принимаются в соответствии со ст. 67 ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Должна быть обеспечена возможность проведения мероприятий по спасению людей; возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение зданий, сооружений и строений; возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара.

Объекты должны быть обеспечены наружным противопожарным водоснабжением в соответствии со ст. 68 ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

### **ПК-1. Зона коммунально-складских объектов**

*Зона ПК - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-складских предприятий, деятельность которых связана с низкими уровнями шума, загрязнения. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

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

- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- офисы, конторы;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения легковых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия; отделения, участковые пункты полиции (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 №30/229);
- источники наружного противопожарного водоснабжения (пожарные гидранты, резервуары, пожарные водоемы).

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

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения легковых автомобилей.

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

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- автозаправочные станции;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
  - блочно-модульная газовая котельная (решение Слободской городской Думы от 17.09.2014 № 58/420).

### **П-2. Зона производственных и коммунальных объектов II класса вредности**

*Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше II класса вредности. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

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

- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты II класса вредности;
- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III, IV, V класса вредности;
- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного транспорта;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий.

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

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- автотранспортные предприятия;
- автобусные парки;
- источники наружного противопожарного водоснабжения (пожарные гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- зеленые насаждения.

**Условно разрешенные виды использования:**

- автозаправочные станции;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

**П-3. Зона производственных и коммунальных объектов III класса вредности**

*Зона П-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса вредности. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса вредности;
- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- автотранспортные предприятия;
- объекты железнодорожного транспорта;

- автобусные парки;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- офисы, конторы, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные депо;
- источники наружного противопожарного водоснабжения (пожарные гидранты, резервуары, пожарные водоемы).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

- автозаправочные станции;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

**П-4. Зона производственных и коммунальных объектов IV класса вредности**

*Зона П-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса вредности, с низкими уровнями*

*шума и загрязнения. 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:**

- коммунально-складские и производственные предприятия IV класса вредности различного профиля;
- теплицы;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- офисы, конторы, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- отделения, участковые пункты полиции (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 №30/229);
- пожарные депо;
- источники наружного противопожарного водоснабжения (пожарные гидранты, резервуары, пожарные водоемы).

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

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

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

- автозаправочные станции;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- озеленение;
- блочно-модульная газовая котельная (решение Слободской городской Думы от 17.09.2014 № 58/420).

#### **II-5. Зона производственных и коммунальных объектов V класса вредности**

*Зона II-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. 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:**

- коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля;
- теплицы;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- офисы, конторы, административные службы;

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- отделения, участковые пункты полиции (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 №30/229);
- пожарные депо;
- источники наружного противопожарного водоснабжения (пожарные гидранты, резервуары, пожарные водоемы).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

- автозаправочные станции;
- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- блочно-модульная газовая котельная (решение Слободской городской Думы от 17.09.2014 № 58/420).

**Статья 44.5. Градостроительные регламенты. Зона инженерной и транспортной инфраструктур**



Расстояния до соседних объектов принимаются в соответствии с требованиями ст. 69 ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Проходы, проезды и подъезды к зданиям, сооружениям и строениям принимаются в соответствии со ст. 67 ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Должна быть обеспечена возможность проведения мероприятий по спасению людей; возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение зданий, сооружений и строений; возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара.

Объекты должны быть обеспечены наружным противопожарным водоснабжением в соответствии со ст. 68 ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

#### **ИТ-1. Зона водозаборных, очистных и иных технических сооружений**

*Зоны ИТ-1 выделены для обеспечения правовых условий использования участков, занятых источниками водоснабжения, участков очистных сооружений, объектов энергоснабжения, требующих большого земельного участка. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией данных объектов по согласованию со специально уполномоченными органами в области санитарного благополучия населения.*

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

- водозаборные сооружения;
- водопроводные очистные сооружения;
- аэрологические станции;
- метеостанции;
- насосные станции;
- станция аэрации;
- канализационные очистные сооружения;
- насосные станции;
- электроподстанции.

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

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов.

#### **ИТ-2. Зона внешней инженерной и транспортной инфраструктур**

*Зона ИТ-2 - внешней инженерной и транспортной инфраструктур предназначена для размещения и функционирования объектов и линейных сооружений внешнего (магистрального) автомобильного, железнодорожного, трубопроводного транспорта, линий электро- и газоснабжения, связи.*

*Территории в границах отвода сооружений и коммуникаций транспорта, связи, и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик этих объектов. Благоустройство и озеленение указанных территорий осуществляется за счет собственников, владельцев, пользователей этих коммуникаций (объектов).*

*Подземные коммуникации всех видов подлежат учету в регистрационных планах размещения коммуникаций при органах архитектуры и градостроительства.*

#### **Статья 44.6. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны**

*К природно-рекреационным зонам относятся участки территории в границах города, используемые и предназначенные для отдыха населения, территории, занятые городскими лесами, а также иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, занятий физкультурой и спортом.*

*Природно-рекреационные зоны выполняют, помимо рекреационных, санитарно-защитные, экологические, природоохранные и эстетические функции. На территориях природно-рекреационных зон и особо охраняемых природных территорий не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, дачное и жилищное строительство, любые рубки лесов и зеленых насаждений, кроме рубок зеленых насаждений, ограничивающих видимость при организации дорожного движения и рубок ухода, а также хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на экологическую обстановку и непосредственно не связанная с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.*

*Расстояния до соседних объектов принимаются в соответствии с требованиями ст. 69 ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».*

*Проходы, проезды и подъезды к зданиям, сооружениям и строениям принимаются в соответствии со ст. 67 ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».*

*Должна быть обеспечена возможность проведения мероприятий по спасению людей; возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств*

пожаротушения в любое помещение зданий, сооружений и строений; возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара.

Объекты должны быть обеспечены наружным противопожарным водоснабжением в соответствии со ст. 68 ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

### **Р-1. Зона особо охраняемых природных территорий и памятников природы**

*Виды разрешенного использования, а также параметры разрешенного строительного изменения земельных участков, иных объектов недвижимости, расположенных в зонах особо охраняемых природных территорий Р-1, устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) уполномоченными органами в порядке, установленном законодательством.*

В составе зоны Р-1 расположены следующие объекты:

1. Памятник природы местного значения – посадки кедра на Подчюршинской горе, установленный решением облисполкома от 29.10.1990 г. № 498;

2. ООПТ регионального значения – зеленая зона городов Кирова, Кирово-Чепецка и Слободского, установленная Постановлением правительства Кировской области от 20.06.2007 г. № 98/258.

### **Р-2. Зона парков, набережных**

*Зона городских природно-развлекательных комплексов (парки, набережные) выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования городских участков озеленения в целях проведения досуга населением при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.*

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

- парки;
- набережные;
- искусственные водоемы и водные устройства;
- малые архитектурные формы;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;
- декоративные бассейны, водные сооружения;
- игровые площадки;
- спортплощадки;

- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры и эстрады;
- рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;
- предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);
- тир;
- пляжи.

**Условно разрешенные виды использования:**

- оранжереи;
  - пункты оказания первой медицинской помощи;
- участковые пункты полиции (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 №30/229);
- хозяйственные корпуса;
  - общественные туалеты;
  - резервуары для хранения воды;
  - источники наружного противопожарного водоснабжения (пожарные гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
  - парковки;
  - площадки для выгула собак.

**Р-3. Зона скверов, бульваров**

*Зона Р-3 – зона скверов, бульваров выделена для обеспечения правовых условий сохранения и формирования озелененных участков, предназначенных для отдыха населения в центральных жилых районах города.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- скверы, бульвары;
- мемориальные комплексы;
- детские игровые площадки;
- площадки отдыха;
- декоративные бассейны;
- зеленые насаждения;
- скульптура и скульптурные композиции;

- малые архитектурные формы;
- фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

**Условно разрешенные виды использования:**

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- площадки для выгула собак;
- объекты розничной торговли и обслуживания;
- общественные туалеты.

**Р-4. Зона городских лесов и рекреаций**

*Зона Р-4 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, при соблюдении нижеследующих видов разрешенного использования недвижимости. Виды разрешенного использования объектов, расположенных на землях государственного лесного фонда, согласовываются в индивидуальном порядке, применительно к каждому объекту.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

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

**Условно разрешенные виды использования:**

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
- интернаты для престарелых;
- дома ребенка;
- тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;
- спортклубы;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;

- спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);
- спортплощадки;
- игровые площадки, площадки для национальных игр;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- пляжи;
- объекты розничной торговли и обслуживания;
- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спасательные станции;
- общественные туалеты;
- источники наружного противопожарного водоснабжения (пожарные гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- объекты, связанные с отправлением культа;
- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
- площадки для мусоросборников.

#### **Р-5. Зона коллективных садов и огородов**

*Зона коллективных садов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.*

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

- садовые дома, летние сооружения;
- сады, огороды.

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

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
- индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
- водозаборы;
- общественные резервуары для хранения воды;

- помещения для охраны коллективных садов;
- площадки для мусоросборников;
- противопожарные водоемы;
- лесозащитные полосы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- коллективные овощехранилища;
- открытые гостевые автостоянки;
- магазины, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- постройки для содержания мелких домашних животных;
- ветлечебницы без содержания животных.

**Статья 44.7. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования**

**СХ-1. Зона сельскохозяйственного использования**

*Зона сельскохозяйственного использования СХ-1 предназначена для обеспечения правовых условий сохранения территорий, занятых объектами сельскохозяйственного использования, ведения сельского хозяйства.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
- луга, пастбища;
- сенокосы;
- залежи;
- земли, занятые многолетними насаждениями;
- лесозащитные полосы;
- подсобные хозяйства;
- теплицы и парники.

**Статья 44.8. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения**

*К зонам специального назначения относятся участки территории города, используемые и предназначенные для размещения кладбищ и иных технических сооружений, использование которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.*

Расстояния до соседних объектов принимаются в соответствии с требованиями ст. 69 ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Проходы, проезды и подъезды к зданиям, сооружениям и строениям принимаются в соответствии со ст. 67 ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Должна быть обеспечена возможность проведения мероприятий по спасению людей; возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение зданий, сооружений и строений; возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара.

Объекты должны быть обеспечены наружным противопожарным водоснабжением в соответствии со ст. 68 ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

#### **СП-1. Зона кладбищ**

*Зона СП-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается только при условии проведения публичных слушаний.*

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

- действующие кладбища;
  - кладбища с ограниченным сроком действия;
  - кладбища, закрытые на период консервации;
  - объекты, связанные с отправлением культа;
  - мемориальные комплексы;
  - мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- отделения, участковые пункты полиции (решение Слободской городской Думы от 05.12.2012 №30/229);
- павильоны розничной торговли;
  - хозяйственные корпуса;



- источники наружного противопожарного водоснабжения (пожарные гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- общественные туалеты;
- парковки.

## **СП-2. Зона режимных объектов ограниченного доступа**

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

- специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта);
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

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

- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские.

## **Статья 45. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 43 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьей 44 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 42 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными в соответствии с пунктом 4 статьи 3 настоящих Правил, проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, отображенных на карте статьи 42 настоящих Правил.

2. До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры города Слободского ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, отображенных на карте

статьи 42 настоящих Правил, определены приложением № \_\_\_\_\_ «Об установлении границ исторических территорий города Слободского».

3. Извлечения из нормативного правового акта, указанного в пункте 2 настоящей статьи, в части ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, отображенных на карте статьи 42, включены в приложение к настоящим Правилам.

4. Контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия определяется в порядке, определенном законодательством и в соответствии с ним - пунктом 8 статьи 9 настоящих Правил.

5. После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры города Слободского в настоящую статью вносятся дополнения и изменения в части определенных этим проектом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

#### **Статья 46. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 43 и на карте статьи 44 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьей 45 применительно к соответствующим территориальным, обозначенным на карте статьи 41 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 43 и на карте статьи 44 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам,

водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

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

- Федеральный закон от 10 января 2002 года N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ;
- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- ГОСТ 22283-88 Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.

4. 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 (включая шумовую зону аэропорта), устанавливаются:

- виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 24, 25 настоящих Правил.

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

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
- предприятия пищевых отраслей промышленности
- и;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- размещение спортивных сооружений;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 24, 25 настоящих Правил:**

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;

- мотели;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

##### 5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, 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 статьями 24, 25 настоящих Правил.

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

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- проведение рубок главного пользования;
- осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах необщего пользования;
- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта;
- складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
- находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
- длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей

(затоны, базы ремонта флота);

- использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;
- размещение садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

**Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:**

- распашка земель;
- применение удобрений;
- складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
- выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;
- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

**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 статьями 24, 25 настоящих Правил:**

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;
- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

6. Режим природопользования на территории наземных памятников природы, а также охранных зон отдельных деревьев – памятников природы радиусом 11.5 м,

устанавливается на основе паспортов указанных памятников, утвержденных органами государственной власти Кировской области.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 1

### СПИСОК СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ, ОТ КОТОРЫХ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ

№№ п/п	Наименование и адрес объектов	Размер нормативной СЗЗ и санитарного разрыва по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, СНиП и др. (в метрах)
1	ЗАО «Северянка» (за период выполнения проекта ПЗЗ г. Слободского предприятие ликвидировано)	50
2	ООО «Меха»	50
3	ООО «ПК швейно-меховых изделий «Северное сияние»	50
4	ЗАО «Меховая радуга»	50
5	ООО «Слобожанка»	50
6	Слободское РайПО. Швейное производство	50
7	ООО «Кондитерская фабрика»	100
8	ОАО «Слободской хлебокомбинат»	100
9	Слободское РайПО. Цех хлебопечения	50
10	ООО «Эдельвейс -2». Цех хлебопечения	50
11	ЗАО «Спичечная фабрика «Белка-Фаворит»	100
12	ОАО «Белохолуницкий завод». Площадка отгрузки готовой продукции	50
13	Производственная база Слободского предприятия котельных и тепловых сетей ОАО «Кировэнерго»	50
14	Производственная база Слободского межрайонного предприятия электрических сетей ОАО «Кировкоммунэнерго»	50
15	Производственная база Слободского филиала ОАО «Кировоблгаз»	100

16	Производственная база МУП «Теплосервис»	50
17	Производственная база МУП «Коммунальное хозяйство»	50
18	Слободское РайПО. Производственная база на улице Шестаковской	100
19	ООО «Вега»	50
20	АЗС №67	50
21	АЗС №5	50
22	ООО «Автосервис»	50
23	Склады Минздрава РФ	50
24	Открытый склад щепы и леса ЗАО «Красный якорь»	50
25	Автомойка	50
26	ЗАО «Красный якорь». Промплощадка транспортного цеха	100
27	ООО «Слободская мебель»	100
28	Слободской филиал ОАО «ЛХК «Кировлеспром»	100
29	ГУП «Слободской лесхоз»	100
30	ООО «Леском»	100
31	ООО «PCY Окимо»	100
32	ООО «Альтаир»	100
33	ООО «Бор-5»	100
34	ООО «Шанс плюс»	100
35	ЗАО «Эрдерг – Вятка»	100
36	ЧП Лапихин В.В.	100
37	Слободской участок ООО «ПКБ»	100
38	ООО «Слободской комбинат хлебопродуктов»	100
39	ОАО «Слободской машиностроительный завод». 1-ая промплощадка на ул. Я. Райниса	100
40	Производственная база Северных электросетей ОАО «Кировэнерго»	100

41	ДУ – 4 МУП «Кировавтодор». 1-я промплощадка на ул. Тракторной	100
42	ДУ – 4 МУП «Кировавтодор». 2-я промплощадка на ул. Шестаковской	100
43	ОАО «Автоколонна «1215»	100
44	МУП «Слободские пассажирские перевозки»	100
45	Северный узел связи ТУ-6 Приволжского филиала ОАО «Ростелеком». 1-я промплощадка на ул. Конева	100
46	Северный узел связи ТУ-6 Приволжского филиала ОАО «Ростелеком». 2-я промплощадка на ул. Шестаковской	100
47	Производственная база МУП «Водопроводно-канализационное хозяйство г. Слободского»	100
48	Производственная база МУП «Жилстройсервис»	100
49	Слободское РайПО. Производственная база на ул. Красноармейской	100
50	ООО «Лесной город»	100
51	ООО «Т.Б.М.-Старт»	100
52	Вторчермет	100
53	Лесопереработка	100
54	ООО ПКП «Алмис»	100
55	ООО ПКП «Русь-2»	100
56	ООО «Слободской спиртоводочный завод»	100
57	ООО «Лесресурс»	100
58	ЗАО «Красный якорь». Основная промплощадка на ул. Советской	100
59	Слободское меховое ООО «Белка»	300
60	ООО фирма «Белка-Элита»	300
61	ООО «Жуковский комбинат стройматериалов». мастерские по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению автотракторной техники	300
62	ОАО «Слободской мясокомбинат»	1000
63	ООО «ПТФ Русич»	500
64	ООО «Жуковский комбинат стройматериалов». Промплощадка предприятия	500

65	Асфальтобетонный завод ДУ-4	500
66	Автостанция	300
67	Очистные сооружения МУП «Водопроводно-канализационное хозяйство г. Слободского»	400
68	Очистные сооружения ООО «Коммунальщик»	200
69	Очистные сооружения ЗАО «Красный якорь»	100
70	Котельные	100
71	Закрытое кладбище на ул. Советской	50
72	Кладбище на ул. Энгельса	500
73	Кладбище в Первомайском микрорайоне города	50
74	Городская свалка ТБО	500
75	Стадион «Труд» на улице Советской	100
76	автомобильная дорога регионального значения III технической категории Киров – Белая Холуница – Омутнинск – Афанасьево- граница Пермской области	В черте населенных пунктов 15м, вне населенных пунктов 50м.
77	Автомобильная дорога Слободской - Нагорск	В черте населенных пунктов 15м, вне населенных пунктов 50м.
78	Автомобильная дорога Слободской - Зуевка	В черте населенных пунктов 15м, вне населенных пунктов 22м.
79	Тупиковая ж/д от станции Гирсово	50
80	Подъездные ж/д пути к промпредприятиям ЗАО «Красный якорь»	50
81	Подъездные ж/д пути к промпредприятиям Асфальтобетонного завода ДУ-4	50

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2****Список водных объектов на территории муниципального образования  
«город Слободской»**

<b>Вид водного объекта</b>	<b>Длина (км)</b>	<b>Размер (м)</b>	
		<b>Водоохранной зоны</b>	<b>Прибрежной защитной полосы</b>
Река Вятка	1314	200	50
Река Спировка	7	50	50
Река Пятериха	7	50	50
Река Подрезовка	9	50	50
Река Белая Холуница	23	100	50
Озеро Перемчаловское		50	50