



РЕШЕНИЕ СОВЕТА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД АХТУБИНСК»

18 сентября 2013 года

№ 146/51

Об утверждении «Правил
землепользования и застройки
муниципального образования «Город
Ахтубинск»

На основании ст. 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом МО «Город Ахтубинск»

Совет муниципального образования «Город Ахтубинск»
РЕШИЛ:

1. Утвердить «Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Ахтубинск», правила прилагаются.
2. Опубликовать настоящее решение в газете «Время» и на официальном сайте администрации МО «Город Ахтубинск».
3. Настоящее решение вступает в силу с 01.01.2013 года.

И.о. главы
муниципального образования –
председатель Совета МО «Город Ахтубинск»

Е.В.Трефилов





ООО «БранДмауэр»

Правила землепользования и застройки

муниципального образования

«Город Ахтубинск»

Ахтубинского района Астраханской
области

197-10/215 – ПЗЗ

Заказчик: Администрация муниципального образования
«Город Ахтубинск» Ахтубинского района Астраханской области

Исполнитель: Директор ООО «БранДмауэр»
ГИП

Н. А. Тараканова
Т. М. Конищева

Состав проекта

Текстовая часть

Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений.
Градостроительные регламенты в 1 томе

Графическая часть

Карта градостроительного зонирования г. Ахтубинск	197-10/215-ПЗЗ-1
Карта зон с особыми условиями использования территории г. Ахтубинск	197-10/215-ПЗЗ-2
Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Город Ахтубинск»	197-10/215-ПЗЗ-3

Проект Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Ахтубинск» Ахтубинского района Астраханской области подготовлен по заказу администрации муниципального образования «Город Ахтубинск» Ахтубинского района Астраханской области.

Проект подготовлен ООО «БранДмауэР»
Разработчики проекта

_____	Т. М. Конищева
_____	С.В. Кучинская
_____	Т.В. Рукосуева
_____	Е. В. Лисицына
_____	О. А. Девкина

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.	5
Глава 1. Общие положения.	5
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.	5
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.	10
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.	13
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.	17
Статья 5. Действие Правил по отношению к генеральному плану г.Ахтубинск.	18
Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.	19
Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам использования объектов недвижимости	19
Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам	20
Статья 8. Объекты градостроительной деятельности	21
Статья 9. Вопросы местного значения поселения и полномочия органов местного самоуправления в сфере регулирования землепользования и градостроительной деятельности	22
Статья 10. Муниципальное имущество.	24
Статья 11. Комиссия по землепользованию и застройке.	26
Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.	28
Статья 12. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости	28
Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.	30
Статья 13. Общие принципы градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции.	30
Статья 14. Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.	32
Статья 15. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.	33
Статья 16. Разрешение на строительство.	35
Статья 17. Выдача разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию	37
Глава 5. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.	38
Статья 18. Общие положения о публичных слушаниях.	38
Статья 19. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о предоставлении разрешения на условно-разрешенные виды использования земельного участка и объекта капитального строительства и отклонений от Правил.	39
Глава 6. Публичные сервитуты	42
Статья 20. Установление публичных сервитутов.	42
Глава 7. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.	44
Статья 21. Основание и право внесения изменений в Правила.	44
Статья 38. Внесение изменений в Правила.	45
ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ.	46
Статья 23. Карта градостроительного зонирования территории г. Ахтубинск	46
Статья 24. Карта зон с особыми условиями использования территории г. Ахтубинск	48
Статья 25. Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Город Ахтубинск»	50
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	52
Статья 26. Перечень территориальных зон, выделенных на карте	52
статья 27. Градостроительные регламенты территориальных зон.	54
Статья 28. Дополнительные градостроительные регламенты.	90

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

муниципального образования «Город Ахтубинск» Ахтубинского района Астраханской области

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Ахтубинск» Ахтубинского района Астраханской области с (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, 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 и Астраханской области, Уставами Ахтубинского района и муниципального образования «Город Ахтубинск», генеральным планом г. Ахтубинск, а также с учетом положений иных актов и нормативных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития, окружающей среды и рационального использования природных и территориальных ресурсов муниципального образования «Город Ахтубинск».

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

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 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;

- **блокированное жилое здание** – 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);

- **водоохранная зона** – вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности по экологическим условиям для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

- **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, устанавливается в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

- **градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

- **градостроительный план земельного участка** - документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством

8

планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, для 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 капитального строительства в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;

- **градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны и в равной мере распространяемые на все земельные участки, расположенные в пределах 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, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий;

- **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;

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

- **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 инфраструктура** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование населенного пункта и поселения;

- **красные линии** - линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые)

3

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, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

- **комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства** – подготовка документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- **кондоминиум** – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначены для жилых и иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев) – частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности;

- **линии градостроительного регулирования** - устанавливаемые посредством документации по планировке территории, правил землепользования и застройки, технических регламентов красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых строительство запрещено; границы зон действия публичных сервитутов; границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования недвижимости;

- **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 или от границ земельного участка и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

- **межевание** - комплекс градостроительных (проектно-планировочных) и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости;

- **многоквартирное жилое здание** - жилое здание, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего здания земельный участок;

- **недвижимость** - по законодательству РФ недвижимое имущество, включающее: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома (с жилыми и нежилыми помещениями), приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития; жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания; сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы (см. Закон РФ Об основах федеральной жилищной политики от 24 декабря 1992 г.).

- **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;

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

- **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 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 капитального строительства 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, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство;

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

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

11

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

- **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 пожизненно наследуемого владения;

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

- **строительные изменения недвижимости** - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативно-правовыми актами);

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

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

- **территории общего пользования** - ограничиваемая 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;

- **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 законодательством Российской Федерации (Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации) вводят на территории муниципального образования «Город Ахтубинск» Ахтубинского района Астраханской области систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на **градостроительном зонировании** - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах этих территориальных зон с целью:

- 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 проектной документации, завершающих строительством объектов и их последующего использования.

2. Целью системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- реализация планов и программ развития территории населенного пункта, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания населения, 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 и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития территории населенного пункта, землепользования и застройки его территории посредством проведения публичных слушаний;
- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность должностных, а также физических и юридических лиц в отношении:

- зонирования территории муниципального образования «Город Ахтубинск» и установления градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

- разделения (межевания) территории муниципального образования на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных зданий), а также для упорядочения планировочной организации территории муниципального образования, его дальнейшего строительного освоения и преобразования;

- предоставления прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных и муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;

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

- согласования проектной документации;

- приведения в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;

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

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

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

- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам, в том числе по инициативе граждан.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

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

5. Настоящие Правила подлежат применению на всей территории населенного пункта в его административных границах.

6. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми субъектами, осуществляющими градостроительную деятельность на территории муниципального образования «Город Ахтубинск», а именно для физических, юридических, должностных лиц органов местного самоуправления, а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

7. Настоящие правила содержат три части:

64

- часть I – «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений»;

- часть II – «Карты градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории»;

- часть III – «Градостроительные регламенты».

Часть I настоящих Правил – «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений» - представлена в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

- полномочия и порядок деятельности органов местного самоуправления по созданию и применению системы регулирования землепользования и застройки на основе зонирования территории;

- полномочия и порядок деятельности физических и юридических лиц по использованию и строительному изменению недвижимости;

- порядок предоставления земельных участков для строительства, осуществление контроля над использованием и строительными изменениями недвижимости;

- порядок совершенствования настоящих Правил путем внесения в них дополнений и изменений.

Часть II Правил - «Карты градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории» - содержит карты градостроительного зонирования (ст. 23, 25), карту зон с особыми условиями использования территории (ст. 24).

Часть III Правил - «Градостроительные регламенты» - содержит описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования недвижимости и предельным значениям параметров разрешенного изменения недвижимости; изложение нормативно правовых актов или извлечения из них, которые включают иные нормы регулирования землепользования и застройки, а также детализируют правовые нормы части I настоящих Правил относительно порядка их применения.

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план г. Ахтубинск, 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. Исключение составляют:

- состоящие в едином государственном реестре недвижимые памятники истории и культуры и вновь выявленные объекты, представляющие историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об охране и использовании памятников истории и культуры;

- состоящие в официальных списках памятники природы и охраняемые природные территории, решение по которым принимаются в индивидуальном порядке согласно законодательству об охране природной среды;

- земельные участки, находящиеся в границах территорий общего пользования;

- транспортные и инженерно-технические коммуникации, в том числе железные дороги, автомобильные магистрали, улицы, дороги, проезды, иные линейные объекты, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется. Использование вышеперечисленных территорий определяется их целевым назначением. Перечни объектов, разрешенных к размещению в границах отвода указанных территорий, определяются соответствующими нормативными правовыми актами, утверждаемыми в установленном порядке.

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

- 1) на карте градостроительного зонирования (ст. 23, 25) - территориальные зоны;

- 2) на карте зон с особыми условиями использования территорий - санитарно-защитные зоны, санитарно-охранные зоны, водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы, особо охраняемые природные территории – как вид ограничения на ведение хозяйственной деятельности (ст. 24);

3. На картах части II (ст.23, 25) выделены зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (ст. 27.).

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

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены по:

- центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- административным границам муниципального образования «Город Ахтубинск»;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

4. На карте зон с особыми условиями использования территории — зон действия ограничений по экологическим, водоохранным и санитарно-эпидемиологическим условиям — отображаются зоны, установленные в соответствии с федеральными законами (ст. 24). К санитарно-защитным, охранным зонам 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 (ст. 28).

5. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на перечисленных выше картах, применяются все основные и дополнительные градостроительные регламенты (ст. 27, 28).

6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах границ муниципального образования «Город Ахтубинск», разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам статьи 27 настоящих Правил;
- ограничениям по экологическим, водоохранным и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений статьи 28;
- 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).

7. Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости (ст. 27) включает:

- **основные виды разрешенного использования** недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

- **вспомогательные виды разрешенного использования**, сопутствующие основным видам использования недвижимости, которые по отношению к последним являются дополнительными; при отсутствии на земельном участке основного вида использования вспомогательный вид использования не считается разрешенным;

- **условно-разрешенные виды использования недвижимости**, виды которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий, для которых необходимо получение специальных согласований с проведением публичных слушаний.

17

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках статьи 27 настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

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

8. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости из числа включенных в градостроительный регламент, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон в следующем порядке:

- в случаях, когда изменение одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования связано с конструктивными преобразованиями построек, необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в соответствии со ст. 16 настоящих Правил (с исключением случаев, изложенных в пункте 3 ст. 15 настоящих Правил);

- в случаях, когда изменение одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования не связано с конструктивными преобразованиями, правообладатель земельного участка и/или объекта недвижимости, направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в администрацию муниципального образования «Город Ахтубинск», где уполномоченное должностное лицо в области градостроительной деятельности в установленном порядке и в установленный срок проводит процедуры реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований.

Правообладатель недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

В случаях, когда правообладатель недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию, - применяются процедуры, изложенные в ст. 19 настоящих Правил.

9. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости включают:

- предельные размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков, а также площадь земельного участка;

- минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений (количество этажей с учетом мансардного, цокольного, надземных этажей, подвальных этажей при условии их эксплуатации с пребыванием людей);

- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек – 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.

При необходимости в пределах зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

10. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования объектов недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, что должно подтверждаться при согласовании проектной документации.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (зон), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами капитального строительства, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке, установленном в соответствии со статьей 19 настоящих Правил.

СТАТЬЯ 4. ОТКРЫТОСТЬ И ДОСТУПНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ О ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ И ЗАСТРОЙКЕ.

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

Администрация муниципального образования «Город Ахтубинск» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;
- предоставления Правил в библиотеки муниципального образования «Город Ахтубинск»;
- помещения Правил в сети «Интернет» (при наличии официального сайта);
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки на территории муниципального образования «Город Ахтубинск»;
- предоставления органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

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

20

СТАТЬЯ 5. ДЕЙСТВИЕ ПРАВИЛ ПО ОТНОШЕНИЮ К ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ
Г.АХТУБИНСК.

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Органы местного самоуправления муниципального образования «Город Ахтубинск», по представлению соответствующих заключений уполномоченного должностного лица администрации муниципального образования «Город Ахтубинск» и/или Комиссии по землепользованию и застройке после введение в действие настоящих Правил могут принимать решение о:

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

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

- разработке новой градостроительной документации и о застройке (проектов планировки, проектов межевания, проектов застройки), которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила в части уточнений, изменений границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, предельных размеров земельных участков, а также предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.

СТАТЬЯ 6. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К РАНЕЕ ВОЗНИКШИМ ПРАВАМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

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

2. Права на строительные изменения объектов недвижимости, предоставленные в форме разрешения на строительство, остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

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

- расположены за пределами красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для трассировки и реконструкции улиц, проездов и инженерно-технических коммуникаций;
- имеют виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (ст. 27 настоящих Правил);
- имеют виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (ст. 27 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;
- имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных ст. 42 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.
- наносят несоразмерный вред владельцам иных объектов недвижимости;
- имеют параметры, нарушающие требования охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта;

4. Правовым актом главы администрации муниципального образования «Город Ахтубинск» по представлению Комиссии по землепользованию и застройки или уполномоченного надзорного органа может быть придан статус несоответствия Правилам.

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

22

СТАТЬЯ 7. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ, НЕ СООТВЕТСТВУЮЩИХ ПРАВИЛАМ.

1. Объекты недвижимости, поименованные в части 3 ст. 6, а также ставшие несоответствующими настоящим Правилам после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те объекты недвижимости, которые не соответствуют одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. *В соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение использования таких объектов недвижимости.*

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

Запрещается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в пунктах 1, 2 части 3 ст. 6 настоящих Правил. На этих объектах запрещается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой производственной технологии в соответствие с требованиями безопасности — экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (до их принятия — соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в пункте 3 части 3 ст. 6 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие 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.) используются при условии, что их эксплуатация не увеличивает 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 настоящим Правилам вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

СТАТЬЯ 8. ОБЪЕКТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1. Объектами градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Город Ахтубинск» являются:

- территория населенного пункта в пределах его границ;
- территориальные зоны;
- территории планировочных районов, микрорайонов, кварталов г. Ахтубинск;
- земельные участки с возводимыми на них: зданиями и сооружениями, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, временными сооружениями, в том числе элементами благоустройства;
- объекты капитального строительства.

2. Права на здания и сооружения, а также земельные участки как на объекты недвижимости должны быть зарегистрированы в соответствии с действующим законодательством.

3. Любые действия, связанные с изменением физического состояния или правового статуса объектов градостроительной деятельности, в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" при отсутствии регистрационных документов, не имеют юридической силы.

24

**СТАТЬЯ 9. ВОПРОСЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ И ПОЛНОМОЧИЯ
ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В СФЕРЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

1. Вопросы местного значения муниципального образования «Город Ахтубинск» в сфере регулирования землепользования и градостроительной деятельности определены Земельным, Водным, Градостроительным кодексами Российской Федерации и Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», а также Уставом муниципального образования «Город Ахтубинск» и другими действующими нормативно-правовыми актами:

- владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Ахтубинск»;

- сохранения, использование и популяризация объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в собственности муниципального образования «Город Ахтубинск», охрана объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) местного (муниципального) значения, расположенных на территории муниципального образования «Город Ахтубинск»;

- организация благоустройства и озеленения территории г. Ахтубинск, использования и охраны, защиты, воспроизводства городских лесов, лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах муниципального образования;

- утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки, утверждение документации подготовленной по планировке территории, выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений, резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах муниципального образования для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель поселения;

- создание, развитие и обеспечение лечебно-оздоровительных местностей и курортов местного значения на территории муниципального образования;

- осуществление в пределах, установленных водным законодательством РФ, полномочий собственника водных объектов, информирование населения об ограничениях их использования;

- осуществление муниципального лесного контроля и надзора.

Органы местного самоуправления муниципального образования «Город Ахтубинск» вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления муниципального образования «Ахтубинский район» о передаче им осуществления части своих полномочий за счет субвенций, предоставляемых из бюджета поселения в бюджет муниципального района.

2. Вопросы местного значения Ахтубинского района в сфере регулирования землепользования и градостроительной деятельности Земельным, Водным, Градостроительным кодексами Российской Федерации и Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», а также Уставом Ахтубинского района и другими действующими нормативно-правовыми актами:

– владение пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности Ахтубинского района;

– ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории муниципального района, резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах муниципального района для муниципальных нужд;

– создание, развитие и обеспечение лечебно-оздоровительных местностей и курортов местного значения на территории муниципального района;

– осуществление в пределах, установленных водным законодательством РФ, полномочий собственника водных объектов, информирование населения об ограничениях их использования;

– осуществление в пределах, установленных водным законодательством РФ, полномочий собственника водных объектов, установление правил использования водных объектов общего пользования для личных и бытовых нужд.

Органы местного самоуправления муниципального района вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления отдельных поселений, входящих в его состав, о передаче им осуществления части своих полномочий за счет субвенций, предоставляемых из бюджета муниципального района в бюджет поселения.

СТАТЬЯ 10. МУНИЦИПАЛЬНОЕ ИМУЩЕСТВО.

1. В соответствии с Земельным кодексом РФ в муниципальной собственности находятся земельные участки:

- которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации;
- право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством.

2. В соответствии с Уставом муниципального образования «Город Ахтубинск» в собственности муниципального образования могут находиться:

- объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) независимо от категории их историко-культурного значения в соответствии с законодательством РФ, расположенные в границах Города Ахтубинск;
- земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности в соответствии с федеральными законами;
- пруды, обводненные карьеры на территории Города Ахтубинск;
- имущество, предназначенное для создания, развития и обеспечения охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов местного значения на территории Города Ахтубинск;

В собственности Города Ахтубинск может находиться имущество, предназначенное для осуществления отдельных государственных полномочий, передаваемых органу местного самоуправления Город Ахтубинск в случае установленных федеральными законами Астраханской области.

3. В соответствии с Уставом Ахтубинского района в собственности муниципального образования могут находиться:

- земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности Ахтубинского района в соответствии с федеральными законами;
- пруды, обводненные карьеры, расположенные на территориях двух и более поселений или на межселенной территории муниципального района;
- имущество, предназначенное для создания, развития и обеспечения охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов местного значения на территории Ахтубинского района;
- объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) независимо от категории их историко-культурного значения в случаях, установленных законодательством РФ.

4. В соответствии с Федеральным законом от 17 апреля 2006 г. N 53-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" в целях разграничения государственной собственности на землю к собственности поселений, муниципальных районов относятся:

- земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности соответствующих муниципальных образований;
- земельные участки, предоставленные органам местного самоуправления соответствующих муниципальных образований, а также казенным предприятиям, муниципальным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным указанными органами местного самоуправления;

27

— иные предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации земельные участки и предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации земли.

5. Распоряжение земельными участками, указанными в пункте 4 настоящей статьи, осуществляется после государственной регистрации права собственности на них. Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими.

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

6. Полномочия, установленные пунктом 5 настоящей статьи, осуществляются органами местного самоуправления муниципального района, на территории которого расположено данное поселение, только в период до разграничения государственной собственности на землю.

7. В соответствии с пунктом 5 настоящей статьи закрепление полномочий органа местного самоуправления муниципального района по распоряжению земельными участками, находящимися на территории поселения, государственная собственность на которые не разграничена, определяется решением органа местного самоуправления муниципального района.

СТАТЬЯ 11. КОМИССИЯ ПО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ.

Комиссия по землепользованию и застройке (далее — Комиссия) является постоянно действующим экспертно-консультативным органом при главе администрации муниципального образования «Город Ахтубинск» и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления главы администрации муниципального образования «Город Ахтубинск» и осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми главой администрации муниципального образования «Город Ахтубинск».

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

- рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 19 настоящих Правил;

- рассматривает заявления на строительство и изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 19 настоящих Правил;

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьями 18, 19 настоящих Правил;

- подготавливает главе администрации муниципального образования «Город Ахтубинск» рекомендации по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил;

- предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления муниципального образования «Город Ахтубинск», касающихся вопросов землепользования и застройки;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила, а также подготовку нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3. Председателем Комиссии назначается должностное лицо, уполномоченное в области градостроительной деятельности при администрации муниципального образования «Город Ахтубинск».

Общая численность и состав Комиссии определяется постановлением главы администрации муниципального образования «Город Ахтубинск».

По решению Совета муниципального образования «Город Ахтубинск» в состав Комиссии включаются депутаты.

В состав Комиссии могут быть включены представители общественных и частных интересов граждан, владельцев недвижимости, коммерческих и иных организаций. Данная группа лиц включает лицензированных архитекторов, а также лиц, рекомендуемых Советом

муниципального образования «Город Ахтубинск». Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии. Решение Комиссии принимаются простым большинством голосов при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Секретарь Комиссии является служащим органа местного самоуправления, и не входит в состав Комиссии.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность или находится в родственных отношениях с заявителем, по вопросу которого собрана Комиссия.

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

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

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать копии протоколов за плату, размеры которой не должны превышать затрат на их изготовление.

5. Публичные слушания, проводимые Комиссией, могут назначаться на рабочие и воскресные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся. В рабочие дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 17 часов местного времени.

ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.

СТАТЬЯ 12. 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, иными правовыми актами главы администрации муниципального образования «Город Ахтубинск».
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 и сооружений;
 - собственники зданий, строений и 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, расположенные 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).

31

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 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, заключения от уполномоченного органа 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.

ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.

СТАТЬЯ 13. ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ СФОРМИРОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ.

1. **Градостроительная подготовка земельных участков** — действия органов местного самоуправления, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки 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 на строительство или реконструкцию.

2. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений и сооружений, 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 и сооружений, включая многоквартирные дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения документов по планировке территорий, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

3. 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 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 36 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 поселения;

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

4) установлены границы земельного участка на местности.

4. Градостроительная подготовка и формирование из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включает два этапа:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным и земельным законодательством РФ, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления;

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

**СТАТЬЯ 14. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ГРАЖДАНАМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ
МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ.**

1. Предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности на территории муниципального образования «Город Ахтубинск» осуществляется в порядке предусмотренном нормативно-правовыми актами муниципального образования «Город Ахтубинск», нормативно-правовыми актами Ахтубинского района.

2. Предоставление земельного участка для строительства может быть осуществлено без предварительного согласования места размещения объектов или с согласованием такового.

3. Предоставление участка без предварительного согласования осуществляется исключительно на торгах (аукционах, конкурсах).

К таким земельным участкам относятся:

- сформированные земельные участки, но не закрепленные за гражданами или юридическими лицами;
- предназначенные для размещения объектов в соответствии с градостроительной документацией и Правилами землепользования и застройки (зонированием территории);
- для индивидуального жилищного строительства;
- для ведения личного подсобного хозяйства.

4. Процедура проведения торгов (конкурсов, аукционов) определяется Положением, утвержденным главой муниципального образования «Город Ахтубинск».

5. Предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объектов осуществляется по заявлению заинтересованных граждан или юридических лиц на имя главы муниципального образования «Город Ахтубинск» о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

6. По завершении процедуры выбора участка и предварительного его согласования глава муниципального «Города Ахтубинск» принимает постановление о предоставлении земельного участка для строительства. Данное постановление и является основанием для заключения договора аренды земельного участка.

СТАТЬЯ 15. ПРАВО НА СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ И ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ЕГО РЕАЛИЗАЦИИ. ВИДЫ СТРОИТЕЛЬНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

1. Правом производить строительные изменения недвижимости - осуществлять строительство, реконструкцию, 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 16 настоящих Правил.

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

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

3. 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.

Не требуется получения разрешения на строительство в случае изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 27 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования ст. 23, 25 настоящих Правил);

- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения, не повлияют на его надежность 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, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить в течение двух недель и получить заключение уполномоченного должностного лица органа

местного самоуправления по месту нахождения объекта недвижимости о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном муниципальным нормативным правовым актом.

Законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Астраханской области может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 16 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости.

СТАТЬЯ 16. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО.

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также капитальный ремонт таких объектов, если при их проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов, на территории муниципального образования «Город Ахтубинск» осуществляются застройщиком на основании разрешения на строительство в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ.

2. Разрешение на строительство выдается на основании заявления правообладателя земельного участка о выдаче разрешения на строительство органами местного самоуправления муниципального образования «Город Ахтубинск» в десятидневный срок со дня подачи заявления.

3. Отсутствие необходимости получения разрешения на строительство не освобождает заказчика (застройщика) от обязанности соблюдения действующего законодательства Российской Федерации, в том числе технических регламентов, строительных норм и правил.

4. Орган местного самоуправления муниципального образования «Город Ахтубинск», имеющие право выдавать разрешения на строительство, могут отказать в выдаче разрешения на строительство в случаях:

1) отсутствия документов, предусмотренных частями 7 и 9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации для выдачи разрешения на строительство;

2) несоответствия представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Отказ в выдаче разрешения на строительство направляется застройщику с мотивированным объяснением причин принятия такого решения. При этом ему возвращаются все представленные документы.

После устранения всех причин, в связи с которыми было отказано в выдаче разрешения на строительство, и при сохранении сложившейся градостроительной ситуации застройщик может повторно обратиться за разрешением на строительство.

5. При повторном обращении застройщика вопрос о выдаче разрешения на строительство рассматривается в десятидневный срок со дня представления необходимых документов.

6. Разрешение на строительство может быть выдано на отдельные этапы строительства, реконструкции.

7. Разрешение на строительство не требуется в случае, если работы по строительству и реконструкции объектов недвижимости не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, а также в случае возведения временных зданий, строений и сооружений на площадках, необходимых для организации строительных работ и эксплуатации линейных объектов за пределами границ населенных пунктов.

8. При переходе прав собственности на объекты недвижимости действие разрешения на их строительство сохраняется. По истечении срока действия разрешения на строительство орган, выдавший такое разрешение на строительство, по заявлению заказчика определяет возможность его переоформления, продления или аннулирования.

В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт указанного объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

9. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

1) строительства физическим лицом гаража в случаях, когда земельный участок, предоставленный для такого строительства, расположен в составе земельного участка, предоставленного гаражно-строительному кооперативу;

2) установки сборных гаражей для хранения легкового автомобильного транспорта, катеров и лодок на земельных участках, предоставленных для этих целей;

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

4) установки строений, сооружений, не являющихся объектами капитального строительства (павильонов, киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);

5) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования как капитального, так и некапитального характера, если такие строения и сооружения определены правилами землепользования и застройки в качестве вспомогательных видов разрешенного использования (сарай, бани, летние кухни, иные надворные постройки, теплицы, парники и другие строения, сооружения);

6) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не нарушают архитектурный облик здания и 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;

7) возведения временных зданий, строений и сооружений на площадках, необходимых для организации строительных работ;

8) установки или возведения временных сооружений общественного назначения: предприятий торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения, технического обслуживания и ремонта транспортных средств - общей площадью до 30 квадратных метров;

9) строительства зданий, строений и сооружений вспомогательного назначения, расположенных за границами населенных пунктов и предназначенных для обслуживания линейных объектов.

2. Лица, осуществляющие в установленных случаях строительство без разрешения на строительство:

1) обязаны соблюдать:

а) требования градостроительного законодательства, включая требования градостроительных регламентов, требования градостроительных планов земельных участков, в том числе определяющих минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями, иные требования;

б) требования технических регламентов, в том числе о соблюдении противопожарных требований, требований обеспечения конструктивной надежности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей;

2) несут административную или уголовную ответственность за несоблюдение указанных в пункте 1 настоящей части требований.

3. Дополнительный перечень объектов, выдача разрешений на строительство которых не требуется, может устанавливаться нормативным правовым актом главы администрации МО «Город Ахтубинск».

4. В отношении зданий, строений, сооружений, строительство, возведение которых не требует выдачи разрешений на строительство, созданных с существенными нарушениями требований, установленных пунктом 1 части 2 настоящей статьи, применяются положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

СТАТЬЯ 17. ВЫДАЧА РАЗРЕШЕНИЯ НА ВВОД ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

1. Разрешение на ввод объекта капитального строительства 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.

2. Органы местного самоуправления муниципального образования «Город Ахтубинск», выдавшие соответственно разрешение на строительство, выдают разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

3. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение 10 дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан:

1) обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, прилагаемых к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

2) произвести на месте осмотр объекта капитального строительства в целях установления его соответствия градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

3) выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

4. Перечень документов, прилагаемых к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, основания для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливаются Градостроительным кодексом РФ. Правительством РФ могут устанавливаться помимо предусмотренных Градостроительным кодексом РФ иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

СТАТЬЯ 18. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЯХ.

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с законодательством Российской Федерации, Астраханской области, Уставом муниципального образования «Город Ахтубинск», иными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

- предотвращения ущерба правообладателям объектов недвижимости, жильцам домов, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию;

- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также контролировать принятие органами местного самоуправления решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях:

- согласования документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы в составе проектов межевания с правообладателями смежно-расположенных объектов недвижимости, подготавливаемых по решению органами местного самоуправления;

- специальных согласований - представления разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах;

- согласований предложений об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, о внесении 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 структурными подразделениями администрации муниципального образования «Город Ахтубинск».

41

СТАТЬЯ 19. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К РАССМОТРЕНИЮ ВОПРОСОВ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРАВИЛ.

1. В случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки и/или объекты капитального строительства в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные, применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования территории г. Ахтубинска требуется специальное согласование.

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.

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется главе администрации муниципального образования «Город Ахтубинск».

Заявление должно содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования;
- схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек 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.

Заявление регистрируется в день его поступления, в течение 3-х дней после регистрации заявления уполномоченный орган в области архитектуры и градостроительства запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

- а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;
- б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;

42
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 и требованиям охраны объектов культурного наследия.

Предметами 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 и безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- не причинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов по природным ресурсам и охране окружающей среды, по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору, по охране и использованию объектов культурного наследия предоставляются в уполномоченный орган по вопросам архитектуры и градостроительства в течение 14 дней со дня поступления запроса.

После получения заключений указанных уполномоченных органов, в срок не более трех недель после регистрации, заявки уполномоченный орган архитектуры и градостроительства подготавливает письменное заключение по заявлению.

Комиссия по землепользованию и застройке подготавливает и направляет главе администрации муниципального образования «Город Ахтубинск» 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 и непричинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования принимается главой администрации муниципального образования «Город Ахтубинск» не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в его предоставлении должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявления, 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.

2. 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 построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

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

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права правообладателей смежно-расположенных земельных участков и не входят в противоречие с интересами жителей г. Ахтубинск;
- допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности по экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным нормам, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемыми техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители уполномоченных органов, 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.

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации муниципального образования «Город Ахтубинск» рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается главой администрации муниципального образования «Город Ахтубинск» не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

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

СТАТЬЯ 20. УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.

1. Публичный сервитут в отношении земельных участков или иных объектов недвижимости, принадлежащих физическим или юридическим лицам, устанавливается нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута – временного или постоянного ограничения для правообладателей на использование вышеуказанных объектов недвижимости - осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

4. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

45

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

5. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

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

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

46

ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

СТАТЬЯ 21. ОСНОВАНИЕ И ПРАВО ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА.

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления поселения – Совета муниципального образования «Город Ахтубинск», которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федерации, субъекта Российской Федерации – Астраханской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнений и уточняющих положений (предельных параметров разрешенного строительства, дополнительных градостроительных регламентов по условиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям и т.д.).

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 представительного органа местного самоуправления поселения – Совета муниципального образования «Город Ахтубинск».

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы местного самоуправления муниципального образования «Город Ахтубинск»:

- 1) администрация муниципального образования «Город Ахтубинск» в лице главы администрации;
- 2) депутаты представительного органа местного самоуправления поселения – Совета муниципального образования «Город Ахтубинск»;
- 3) Комиссия по землепользованию и застройке;
- 4) уполномоченное в области градостроительной деятельности должностное лицо администрации муниципального образования «Город Ахтубинск»;
- 5) общественные организации;
- 6) органы общественного самоуправления;
- 7) правообладатели объектов недвижимости.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию по землепользованию и застройке.

СТАТЬЯ 22. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА.

1. Обращение, содержащее 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, перечня видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

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

В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведения публичных слушаний и в порядке и сроки, определенные статьей 19 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 муниципального образования «Город Ахтубинск», который не позднее 7 дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании администрации муниципального образования «Город Ахтубинск».

В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации муниципального образования «Город Ахтубинск» направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления поселения;

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

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 уполномоченного органа.

Изменения статьи 28 настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственного уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

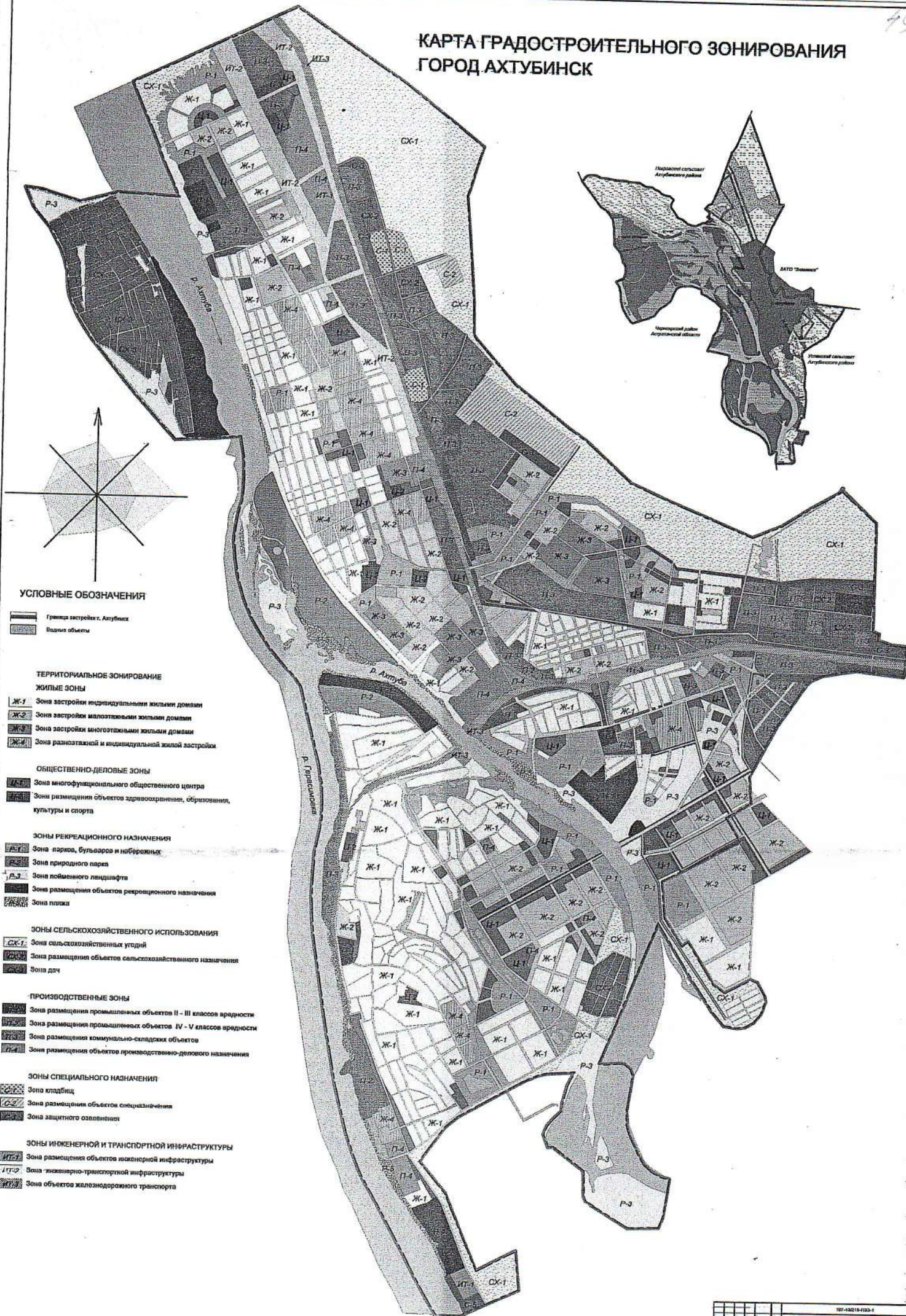
48

ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ.

СТАТЬЯ 23. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ГОРОД АХТУБИНСК

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОД АХТУБИНСК

49



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница застройки г. Актубинск
- Водные объекты

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

- Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- Ж-3 Зона застройки многоквартирными жилыми домами
- Ж-4 Зона размещения и индивидуальной жилой застройки

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

- ОД-1 Зона многофункционального общественного центра
- ОД-2 Зона размещения объектов здравоохранения, образования, культуры и спорта

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- Р-1 Зона парков, бульваров и набережных
- Р-2 Зона природного парка
- Р-3 Зона пойменного ландшафта
- Р-4 Зона размещения объектов рекреационного назначения
- Р-5 Зона пляжа

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодий
- СХ-2 Зона размещения объектов сельскохозяйственного назначения
- СХ-3 Зона дач

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

- П-1 Зона размещения промышленных объектов II - III классов вредности
- П-2 Зона размещения промышленных объектов IV - V классов вредности
- П-3 Зона размещения коммунально-складских объектов
- П-4 Зона размещения объектов производственно-делового назначения

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- СП-1 Зона кладбищ
- СП-2 Зона размещения объектов социализации
- СП-3 Зона защитного озеленения

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

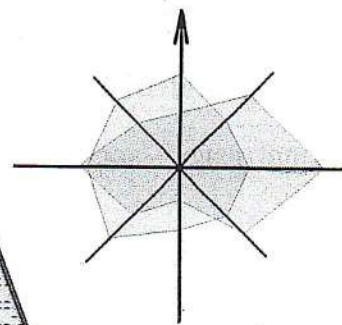
- ИТ-1 Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры
- ИТ-2 Зона инженерно-транспортной инфраструктуры
- ИТ-3 Зона объектов железнодорожного транспорта

СТАТЬЯ 24. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ГОРОД АХТУБИНСК

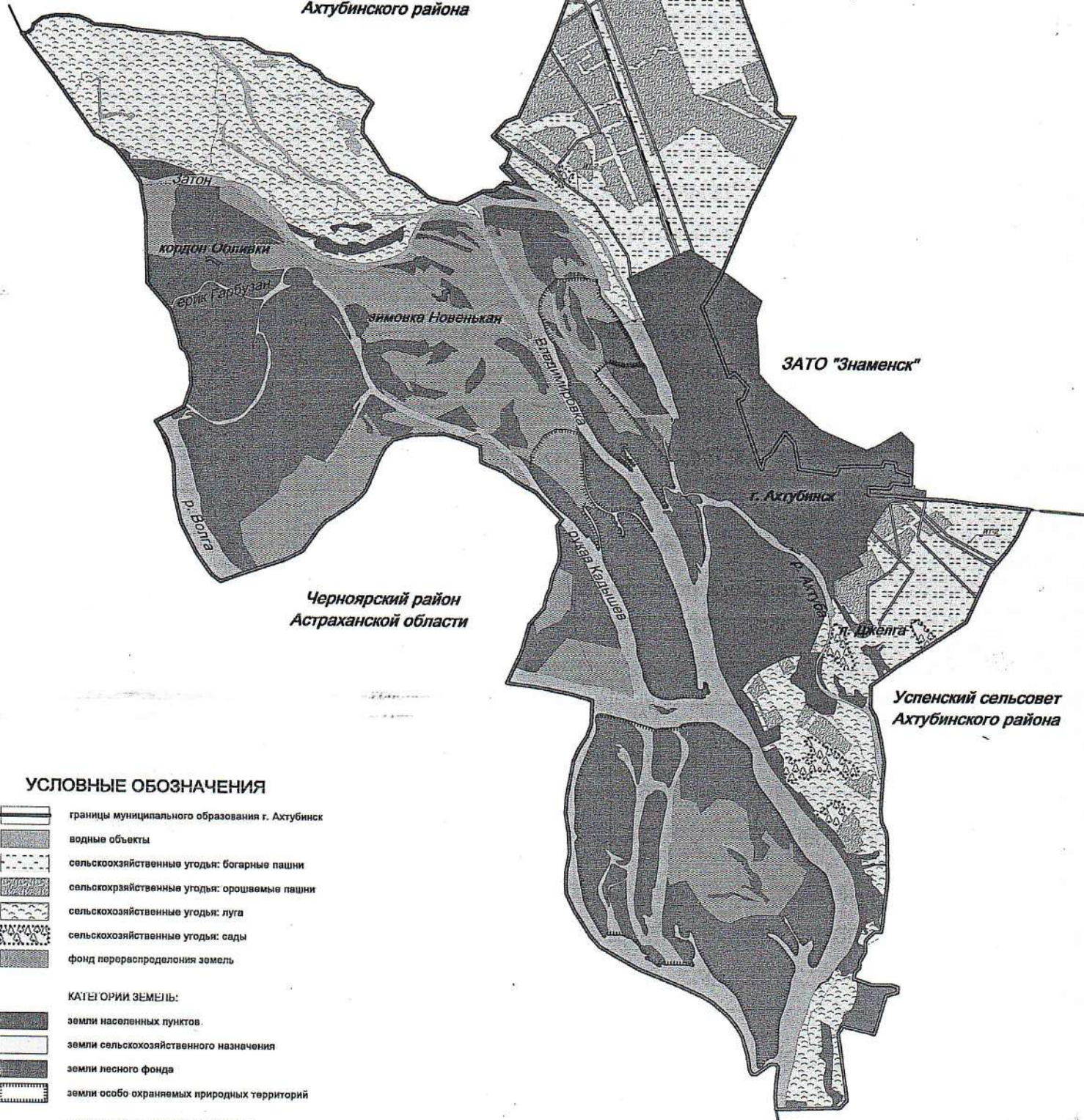


СТАТЬЯ 25. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД АХТУБИНСК»

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД АХТУБИНСК



Покровский сельсовет
Ахтубинского района



Черноярский район
Астраханской области

ЗАТО "Знаменск"

г. Ахтубинск

Успенский сельсовет
Ахтубинского района

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы муниципального образования г. Ахтубинск
- водные объекты
- сельскохозяйственные угодья: богарные пашни
- сельскохозяйственные угодья: орошаемые пашни
- сельскохозяйственные угодья: луга
- сельскохозяйственные угодья: сады
- фонд перераспределения земель
- КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ:**
- земли населенных пунктов
- земли сельскохозяйственного назначения
- земли лесного фонда
- земли особо охраняемых природных территорий
- ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**
- ИТ-2 зона инженерно-транспортной инфраструктуры
- зона объектов железнодорожного транспорта

197-10/215-ПЗЗ-3				
Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Ахтубинск"				
Изм.	Кол.	Лист	Масштаб	Дата
1	1	1	1:50 000	2010
Изм.	Кол.	Лист	Масштаб	Дата
1	1	1	1:50 000	2010
Изм.	Кол.	Лист	Масштаб	Дата
1	1	1	1:50 000	2010
Изм.	Кол.	Лист	Масштаб	Дата
1	1	1	1:50 000	2010
Карта градостроительного зонирования муниципального образования г. Ахтубинск М. 1:50 000				
ООО "Брандмизур" г. Волжский				

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

СТАТЬЯ 26. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, ВЫДЕЛЕННЫХ НА КАРТЕ

На картах градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения		Наименование территориальных зон	стр
ЖИЛЫЕ ЗОНЫ			
1	Ж-1	ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ.	54
2	Ж-2	ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ.	57
3	Ж-3	ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ.	59
4	Ж-4	ЗОНА РАЗНОЭТАЖНОЙ И ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ	61
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ			
5	Ц-1	ЗОНА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ОБЩЕСТВЕННОГО ЦЕНТРА	65
6	Ц-2	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ, ОБРАЗОВАНИЯ, КУЛЬТУРЫ И СПОРТА	67
ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ			
7	Р-1	ЗОНА ПАРКОВ, БУЛЬВАРОВ И НАБЕРЕЖНЫХ	69
8	Р-2	ЗОНА ПРИРОДНОГО ПАРКА	70
9	Р-3	ЗОНА ПОЙМЕННОГО ЛАНДШАФТА	71
10	Р-4	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	72
11	Р-5	ЗОНА ПЛЯЖА	73
ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ			
12	СХ-1	ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ	74
13	СХ-2	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.	75
14	СХ-3	ЗОНА ДАЧ.	76
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ			
12	П-1	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ II И III КЛАССА ВРЕДНОСТИ	78
13	П-2	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ IV – V КЛАССОВ ВРЕДНОСТИ	79
14	П-3	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ	81
15	П-4	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННО-ДЕЛОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ	82
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ			
16	С-1	ЗОНА КЛАДБИЩ	83
17	С-2	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ СПЕЦНАЗНАЧЕНИЯ	84
18	С-3	ЗОНА ЗАЩИТНОГО ОЗЕЛЕНЕНИЯ	84

25

	ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ		
19	ИТ-1	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	85
20	ИТ-2	ЗОНА ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	86
21	ИТ-3	ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА	88
	ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
22	ОУ-1	САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ЗОНА.	90
23	ОУ-2	ЗОНА САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ.	92
24	ОУ-3	ОХРАННАЯ ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЭЛЕКТРОСЕТЕВОГО ХОЗЯЙСТВА.	95
25	ОУ-4	ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ	98
26	ОУ-5	ВОДООХРАННАЯ ЗОНА	99
27	ОУ-6	ПРИБРЕЖНАЯ ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА.	100
28	ОУ-7	ЗОНА НЕГАТИВНЫХ АКУСТИЧЕСКИХ ВОЗДЕЙСТВИЙ.	101

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур, формирования жилых районов, микрорайонов и кварталов из отдельно стоящих и блокированных жилых домов с минимально разрешенным набором услуг для населения местного значения (с возможностью ведения непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции в целях удовлетворения личных потребностей).

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- объекты индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем 3, предназначенные для проживания одной семьи.

	Минимальные размеры земельного участка (м ²)	Максимальные размеры земельного участка (м ²)
Предельные размеры земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства в черте населенного пункта	600	1000
Предельные размеры земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства в черте населенного пункта	200	600

- блокированные малоэтажные жилые дома с этажностью не более 2-х этажей с приквартирными земельными участками;

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- детские сады, иные учреждения дошкольного воспитания;
- школы средние, общеобразовательные;
- магазины товаров первой необходимости, без специализированных магазинов строительных материалов, без магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ;
- здания, строения и сооружения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые здания – гостевые дома;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые здания – гаражи и открытые парковки не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок;
- бытовые здания, строения и сооружения;
- сооружения для хранения, инвентаря, топлива;
- строения для содержания домашних животных и птицы;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- палисадники, огороды, сады;

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- индивидуальные бассейны;
- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, торговые павильоны) и обслуживания населения;
- зеленые насаждения общего пользования.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- прачечные и химчистки;
- склады для хранения сельскохозяйственного инвентаря;
- multifunctional торговые комплексы, центры обслуживания населения местного значения;
- культовые здания, строения и сооружения;
- станции технического обслуживания, с учетом соблюдения противопожарных и санитарных норм.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки индивидуальными жилыми домами

1. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением в соответствии со сложившейся линией застройки, в иных случаях до 6 м.
2. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:
 - от границ соседнего участка до:
 - основного строения - 3 м;
 - хозяйственных и прочих строений - 1 м;
 - открытой стоянки - 1 м;
 - отдельно стоящего гаража - 1 м.
 - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест».

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек.

3. С целью создания условий для хозяйственной деятельности населения в зоне застройки индивидуальными жилыми домами необходимо организовывать хозяйственные проезды. Хозяйственные проезды устраиваются параллельно проезжим частям улиц между земельными участками, предназначенными для ведения личного подсобного хозяйства, с примыканием по задним межевым линиям земельным участкам. Ширину хоз. проездов принять от 6 до 8 метров, при устройстве сквозных проездов, но не менее 4 метров. При тупиковом проезде - с устройством разворотных площадок размером 16х16 метров, но не менее 10х10 метров. Хоз. проезды устраивать на участках линейной конфигурации, не занятых капитальными строениями, по согласованию со смежными землепользователями, с решением вопроса при перевесе голосов более 50 %. При равном количестве голосов, решающий голос имеет глава поселения.

4. Коэффициент использования территории:

- для жилых домов усадебного типа - не более 0,67;
- для блокированных жилых домов - не более 1,5.

5. 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 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 - без ограничения.

6. Вспомогательные строения, за исключением гаражей и летних кухонь, размещать со стороны улиц не допускается.

7. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные участки: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

8. Требования к ограждению земельных участков:

со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;

при устройстве ограждений со стороны территорий общего пользования (улиц, проездов, площадей) по главным магистралям и сельских поселений высота ограждений и материал, из которого они изготавливаются, согласовываются с уполномоченным органом или должностным лицом в сфере градостроительной деятельности;

высота ограждений должна быть не более 2,2 метра;

по меже соседних земельных участков высота ограждения не должна превышать 2,2 метра;

при обоюдном согласии владельцев соседних земельных участков по меже в качестве ограждения может быть предусмотрено декоративное озеленение высотой до 1,5 метра;

по меже соседних земельных участков рекомендуется устанавливать неглухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью просветов не менее 50% от площади забора);

установка по меже глухих ограждений (с применением сборного железобетона, кирпича, асбоцементных листов, пиломатериалов и др.) может осуществляться без ограничений при их высоте не более 0,75 метра (с наращиванием до предельной высоты неглухими конструкциями);

при высоте более 0,75 метра глухие ограждения могут устанавливаться застройщиком по всему периметру земельного участка (по меже с соседними земельными участками) только при письменном согласии владельцев соседних земельных участков, оформленном в 2-х экземплярах, хранящихся у заинтересованных сторон, заключивших соглашение.

СНиП 2.07.01-89*

МДС 30-1.99

СП 30-102-99

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03

Ж-2. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования жилых районов, микрорайонов и кварталов застройки из малоэтажных многоквартирных жилых домов этажностью не выше 3 этажей, а также отдельно стоящих и/или встроено-пристроенных объектов обслуживания населения и нежилого назначения.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома не выше 3 этажей;

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административно-офисные помещения;
- библиотеки;
- аптеки;
- объекты торговли;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные, средние, общеобразовательные;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- специализированные клиники и поликлиники без рентгеновских установок;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- пункты охраны общественного порядка, милиции;
- дома культуры;
- объекты коммунально-бытового назначения.
- хозяйственные постройки;
- хозяйственные площадки;
- встроены или отдельно стоящие, подземные или полузаглубленные гаражи;
- открытые стоянки не более чем на 1 машиноместо на 1 квартиру;
- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- предприятия общественного питания;
- спортивные площадки для детей и взрослых;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-спасательные службы;
- зеленые насаждения общего пользования.

1.3. Условно-разрешенные виды использования:

- коммунальные и складские объекты не выше V класса вредности;
- объекты обслуживания транспортных средств (СТО, АЗС) не выше V класса вредности;
- клубы многоцелевого и/или специализированного назначения;
- культовые объекты.

60

**Предельные параметры разрешенного
строительства, реконструкции объектов капитального строительства
для зоны застройки *малоэтажными жилыми домами*:**

1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома - из расчета 19,3 м² на 1 чел.
2. Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами.
3. Коэффициент использования территории: не более 0,94.
4. Требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать, характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в городе, что определяются утвержденной градостроительной документацией.
5. Предприятия обслуживания, разрешенные "по праву застройки", размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

СНиП 2.07.01-89*

МДС 30-1.99

СП 30-102-99

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03

Ж-3. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования жилых районов, микрорайонов и кварталов застройки многоэтажными жилыми домами этажностью до 9 этажей, а также зданий, строений и сооружений обслуживания населения и нежилого назначения.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- многоэтажные жилые дома до 9-ти этажей включительно;

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- детские сады, иные учреждения дошкольного образования;
- школы начальные и средние, общеобразовательные;
- внешкольные образовательные учреждения;
- клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки, архивы;
- аптеки;
- поликлиники,
- кабинеты практикующих врачей, специализированные клиники;
- центры народной и традиционной медицины;
- выставочные залы;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- предприятия торговли;
- предприятия общественного питания;
- помещения для занятий спортом;
- объекты коммунально-бытового назначения;
- отделения кредитно-финансовых учреждений;
- административно-офисные помещения, а также здания, строения;
- дома культуры, музеи;
- общежития;
- зеленые насаждения общего пользования;
- хозяйственные площадки, хозяйственные постройки;
- встроенные, подземные или полузаглубленные гаражи или стоянки из расчета не более чем 1 место парковки на 1 квартиру;
- открытые стоянки для временного хранения автотранспорта по расчету строительных норм и правил.

1.3. Условно-разрешенные виды использования:

- коммунальные и складские объекты не выше V класса вредности;
- объекты обслуживания транспортных средств (СТО, АЗС) не выше V класса вредности;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- культовые объекты.
- больницы, госпитали, станции скорой помощи;
- крупные физкультурно-оздоровительные центры со спортзалами и бассейнами;
- крупные торгово-развлекательные центры общегородского назначения;
- рынки.

**Предельные параметры разрешенного
строительства, реконструкции объектов капитального строительства
для зоны застройки *многоэтажными жилыми домами*:**

1. Минимальная площадь участка многоквартирного дома при уплотнении существующей застройки (из расчета на 1 чел.): 17,3 м² в зоне 4-12 этажной застройки при уплотнении существующей застройки и 11,7 м² в проектируемой застройке
2. Расстояния между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции.
3. Коэффициент использования территории: при уплотнении существующей застройки - не более 1,04; в проектируемой застройке - не более 1,54.
4. Предприятия обслуживания, разрешенные как вспомогательные виды разрешенного использования, размещаются 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 имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.
4. Высота зданий:
для жилых зданий количество надземных этажей - 4-5; с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил; высота от уровня земли: до верха кровли - не более 44 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

СНиП 2.07.01-89*

МДС 30-1.99

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03

Ж-4. ЗОНА РАЗНОЭТАЖНОЙ И ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур реализации генерального плана г. Ахтубинск, в части преобразования усадебной жилой застройки в районы малоэтажной и многоэтажной жилой застройки, а также зданий, строений и сооружений обслуживания населения и нежилого назначения.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- объекты индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем 3, предназначенные для проживания одной семьи.

	Минимальные размеры земельного участка (м ²)	Максимальные размеры земельного участка (м ²)
Предельные размеры земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства в черте населенного пункта	600	1800
Предельные размеры земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства в черте населенного пункта	200	600

- блокированные малоэтажные жилые дома с этажностью не более 2-х этажей с приквартирными земельными участками;
- многоквартирные жилые дома не выше 3 этажей;
- многоэтажные жилые дома до 9-ти этажей включительно;

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- детские сады, иные учреждения дошкольного образования;
- школы начальные и средние, общеобразовательные;
- внешкольные образовательные учреждения;
- клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки, архивы;
- аптеки;
- поликлиники,
- кабинеты практикующих врачей, специализированные клиники;
- центры народной и традиционной медицины;
- выставочные залы;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- предприятия торговли;
- предприятия общественного питания;
- помещения для занятий спортом;
- объекты коммунально-бытового назначения;
- отделения кредитно-финансовых учреждений;
- административно-офисные помещения, а также здания, строения;
- дома культуры, музеи;
- общежития;

- зеленые насаждения общего пользования;
- хозяйственные площадки, хозяйственные постройки;
- встроенные, подземные или полузаглубленные гаражи или стоянки из расчета не более чем 1 место парковки на 1 квартиру;
- открытые стоянки для временного хранения автотранспорта по расчету строительных норм и правил.

1.3. Условно-разрешенные виды использования:

- коммунальные и складские объекты не выше V класса вредности;
- объекты обслуживания транспортных средств (СТО, АЗС) не выше V класса вредности;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- культовые объекты.
- больницы, госпитали, станции скорой помощи;
- крупные физкультурно-оздоровительные центры со спортзалами и бассейнами;
- крупные торгово-развлекательные центры общегородского назначения;
- рынки.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки индивидуальными жилыми домами

1. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением в соответствии со сложившейся линией застройки, в иных случаях до 6 м.
2. Минимальное расстояние от границ землеуладения до строений, а также между строениями:
 - от границ соседнего участка до:
 - основного строения - 3 м;
 - хозяйственных и прочих строений - 1 м;
 - открытой стоянки - 1 м;
 - отдельно стоящего гаража - 1 м.
 - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест».

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек.
3. С целью создания условий для хозяйственной деятельности населения в зоне застройки индивидуальными жилыми домами необходимо организовывать хозяйственные проезды. Хозяйственные проезды устраиваются параллельно проезжим частям улиц между земельными участками, предназначенными для ведения личного подсобного хозяйства, с примыканием по задним межевым линиям земельным участкам. Ширину хоз. проездов принять от 6 до 8 метров, при устройстве сквозных проездов, но не менее 4 метров. При тупиковом проезде - с устройством разворотных площадок размером 16х16 метров, но не менее 10х10 метров. Хоз. проезды устраивать на участках линейной конфигурации, не занятых капитальными строениями, по согласованию со смежными землепользователями, с решением вопроса при перевесе голосов более 50 %. При равном количестве голосов, решающий голос имеет глава поселения.
4. Коэффициент использования территории:
 - для жилых домов усадебного типа - не более 0,67;
 - для блокированных жилых домов - не более 1,5.
5. 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 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 - без ограничения.

6. Вспомогательные строения, за исключением гаражей и летних кухонь, размещать со стороны улиц не допускается.

7. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные владения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

8. Требования к ограждению земельных участков:

со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;

при устройстве ограждений со стороны территорий общего пользования (улиц, проездов, площадей) по главным магистралям и сельских поселений высота ограждений и материал, из которого они изготавливаются, согласовываются с уполномоченным органом или должностным лицом в сфере градостроительной деятельности;

высота ограждений должна быть не более 2,2 метра;

по меже соседних земельных участков высота ограждения не должна превышать 2,2 метра;

при обоюдном согласии владельцев соседних земельных участков по меже в качестве ограждения может быть предусмотрено декоративное озеленение высотой до 1,5 метра;

по меже соседних земельных участков рекомендуется устанавливать неглухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью просветов не менее 50% от площади забора);

установка по меже глухих ограждений (с применением сборного железобетона, кирпича, асбоцементных листов, пиломатериалов и др.) может осуществляться без ограничений при их высоте не более 0,75 метра (с наращиванием до предельной высоты неглухими конструкциями);

при высоте более 0,75 метра глухие ограждения могут устанавливаться застройщиком по всему периметру земельного участка (по меже с соседними земельными участками) только при письменном согласии владельцев соседних земельных участков, оформленном в 2-х экземплярах, хранящихся у заинтересованных сторон, заключивших соглашение.

для зоны застройки малоэтажными жилыми домами:

1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома - из расчета 19,3 м² на 1 чел.

2. Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами.

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

4. Требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать, характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в городе, что определяются утвержденной градостроительной документацией.

5. Предприятия обслуживания, разрешенные "по праву застройки", размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

для зоны застройки многоэтажными жилыми домами:

1. Минимальная площадь участка многоквартирного дома при уплотнении существующей застройки (из расчета на 1 чел.): 17,3 м² в зоне 4-12 этажной застройки при уплотнении существующей застройки и 11,7 м² в проектируемой застройке

2. Расстояния между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции.

3. Коэффициент использования территории: при уплотнении существующей застройки - не более 1,04; в проектируемой застройке - не более 1,54.

4. Предприятия обслуживания, разрешенные как вспомогательные виды разрешенного использования, размещаются 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 имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.

4. Высота зданий:

для жилых зданий количество надземных этажей - 4-5; с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил; высота от уровня земли: до верха кровли - не более 44 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

СНиП 2.07.01-89*

МДС 30-1.99

СП 30-102-99

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ.

Ц-1. ЗОНА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ОБЩЕСТВЕННОГО ЦЕНТРА.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования центра населенного пункта с преимущественным спектром административных, общественных, культурных и обслуживающих видов недвижимости, разрешенного строительства и реконструкции, объектов капитального строительства, связанных с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения при ограничении жилых функций.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые здания не выше 3 этажей;
- многоэтажные жилые дома до 9-ти этажей включительно;
- центр социального обслуживания
- здания административных и общественных организаций не выше 3 этажей; офисные центры
- здания государственных служб и учреждений;
- дома культуры, клубы; дома молодежи; досуговые центры;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- торгово-развлекательные центры;
- рынки, торгово-ярмарочные комплексы;
- кинотеатры, видеосалоны;
- учреждения образования;
- учреждения здравоохранения;
- детские центры;
- учреждения внешкольного образования (школы искусств, художественные и музыкальные, танцевальные классы;
- кредитно-финансовые учреждения;
- архивы, музеи;
- научно-исследовательские центры;
- архивы, информационные центры;
- издательства и копировальные центры;
- гостиницы, гостевые дома;
- дома интернаты для престарелых;
- пожарные части, депо
- культовые здания, сооружения;
- здания, строения и сооружения общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- здания, строения и сооружения бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские и лечебно-косметические салоны);
- здания, строения и сооружения органов внутренних дел и безопасности;
- предприятия торговли;
- бани, сауны (при соблюдении санитарных и противопожарных требований);
- аллеи, скверы, ландшафтные сады.

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общественные туалеты;
- встроено-пристроенные гаражи для легковых автомобилей (включая подземные, полуподземные (заглубленные));
- парковки автомобилей перед зданиями, строениями и сооружениями делового, культурного, общественного бытового назначения вместимостью не более 50 машиномест.

1.3. Условно-разрешенные виды использования:

- предприятия, нарушающие требования к застройке, по обслуживанию транспортных средств.

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны общественного назначения

1. Для жилых домов, выходящих на магистральные улицы, количество жилых помещений - не более 10% площади первого этажа дома.
2. Коэффициент использования территории: для жилых кварталов - не более 1,5 для каждого земельного участка.
3. Высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется данная общественная зона.

Ц-2. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ, ОБРАЗОВАНИЯ, КУЛЬТУРЫ И СПОРТА.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования центров обслуживания населения и размещения в них учреждений воспитания и образования детей, учреждений здравоохранения, социального обеспечения, спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения, учреждений отдыха, а также рекреационных территорий.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- начальные, общеобразовательные и средние школы;
- детские дошкольные учреждения;
- художественные и музыкальные школы;
- библиотеки;
- культовые здания, сооружения;
- мемориальные комплексы;
- кинотеатры, видеосалоны;
- дома культуры, клубы для общения и досуговых занятий, встреч, детей и молодёжи;
- музеи, выставочные залы;
- здания и сооружения спортивного назначения с помещениями для досуговых занятий площадью не более 2000 м²;
- клубы для отдыха или иного специализированного назначения;
- поликлиники, амбулатории, диспансеры и пункты оказания первой медицинской помощи;
- фельдшерско-акушерские пункты;
- кабинеты практикующих врачей, восстановительные центры;
- больничные комплексы;
- здания строения и сооружения больниц общего типа и госпиталей;
- здания, строения и сооружения медицинских консультативных центров и центров психологической реабилитации населения;
- аптеки;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- учебные полигоны, хозяйственные участки, производственные базы учебных заведений;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные, транспортные и другие);
- спортивные и игровые площадки, теннисные корты;
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы (с трибунами) до 100 мест, согласно СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарные классификации предприятий, сооружений и иных объектов», п.7.1.12, имеющие санитарно-защитную зону 50 м;
- физкультурно-оздоровительные центры общего пользования, спортивные залы, физкультурно-развлекательные центры;
- бассейны крытые, открытые;
- ветеринарные станции;
- теле- и радиостудии.

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 70
- отдельно стоящие малоэтажные здания, строения и сооружения для хранения автомобилей и их обслуживания;
 - объекты пожарной охраны;
 - парковки перед зданиями, строениями и сооружениями;
 - общественные туалеты.

1.3. Условно-разрешенные виды использования:

- предприятия, нарушающие требования к застройке, по обслуживанию транспортных средств.

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны размещения объектов здравоохранения, образования, культуры и спорта

1. Площадь озеленения земельных участков - не менее 40% территории.
2. Высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания населения должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой они предназначены.
3. Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; проезжей частью улиц и дорог местного значения - 25 м.

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Р-1. ЗОНА ПАРКОВ, БУЛЬВАРОВ И НАБЕРЕЖНЫХ.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования озелененных участков населенного пункта, предназначенных для кратковременного отдыха и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах в центральных и жилых районах населенного пункта, в пределах установленных красных линий.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- парки multifunctional и специализированные;
- сады;
- бульвары, скверы, аллеи;
- спортивные и игровые площадки;
- аттракционы;
- летние театры, концертные площадки, кинотеатры, дома культуры;
- мемориальные комплексы;
- бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы, элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства;

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки автомобилей;
- хозяйственные, обслуживающие и административные здания, строения и сооружения;
- зеленые пляжи.
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы).
- общественные туалеты.

1.3. Условно-разрешенные виды использования:

- предприятия общественного питания (кафе, бары, закусочные);
- временные павильоны для розничной торговли и обслуживания населения;

Баланс территории

<i>Территории</i>	<i>Разделение территории, %</i>
Зеленые насаждения	65 - 75
Аллеи и дороги	10 - 15
Площадки	8 - 12
Сооружения	5 - 7

Р-2. ЗОНА ПРИРОДНОГО ПАРКА.

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и воспроизводства биосреды, а также создания условий для отдыха населения города в естественном зеленом массиве, расположенном на прибрежной территории, при ограничении хозяйственной (эксплуатационной) деятельности.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- лесные массивы: луга, лесопарки, лугопарки;
- аквапарки;
- пляжи;
- площадки для пикников и рыбной ловли.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общественные туалеты;
- открытые гостевые автостоянки;
- спасательные станции;
- площадки для мусоросборников.

1.3. Условно-разрешенные виды использования*:

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
- яхт-клубы, лодочные станции, эллинги;
- дома приема гостей, кемпинги, мотели;
- игровые поля;
- временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- предприятия общественного питания.

***Примечание:** на Р-2. Зону природного парка распространяется действие дополнительных градостроительных регламентов, поэтому строительство перечисленных объектов рекреации возможно при соблюдении условий предусмотренных зонами ОУ-5. Прибрежная защитная полоса и ОУ-6. Водоохранная зона, а также ОУ-2. Зона санитарной охраны источников водоснабжения.

Р-3. ЗОНА ПОЙМЕННОГО ЛАНДШАФТА.

Зона выделена для обеспечения правовых условий создания благоприятной для городского населения пространственной среды прибрежных территорий.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- набережные, благоустроенные надпойменные террасы и откосы;
- лесные массивы: луга, лесопарки, лугопарки;

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общественные туалеты;
- парковки автомобилей;
- площадки для мусоросборников.
- спасательные станции.

1.3. Условно-разрешенные виды использования*:

- спортивные тренировочные базы, конно-спортивные базы;
- яхт-клубы, лодочные станции, эллинги;
- временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- предприятия общественного питания.

***Примечание:** на Р-3. Зону пойменного ландшафта распространяется действие дополнительных градостроительных регламентов, поэтому строительство перечисленных объектов рекреации, возможно при соблюдении условий предусмотренных зонами ОУ-5. Прибрежная защитная полоса, ОУ-6. Водоохранная зона, ОУ-3. Охранная зона ЛЭП, а также следует иметь ввиду, что Зона пойменного ландшафта попадает под влияние ОУ-1. Санитарно-защитной зоны промышленных предприятий II – III классов вредности.

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ-1. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности.

1. Виды разрешенного использования земельных участков

1.1. Основные виды разрешенного использования*:

- поля и участки для выращивания сельскохозяйственной продукции;
- луга, пастбища, сенокосы;
- залежи;
- земли занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.);
- здания, строения и сооружения сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- лесозащитные полосы;
- линейные инженерные и транспортные коммуникации.

***Примечание:** на СХ-1. Зону сельскохозяйственных угодий распространяется действие дополнительных градостроительных регламентов, поэтому строительство перечисленных видов разрешенного использования возможно при соблюдении условий предусмотренных зонами ОУ-5. Прибрежная защитная полоса и ОУ-6. Водоохранная зона.

СХ-2. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

1. Виды разрешенного использования земельных участков

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- поля и участки для выращивания сельскохозяйственной продукции;
- земли занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.);
- здания, строения и сооружения сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства;
- теплицы, парники, оранжереи;
- питомники, цветочные хозяйства

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- лесозащитные полосы;
- линейные инженерные и транспортные коммуникации.

СХ-3. ЗОНА ДАЧ.

Зона, выделена для обеспечения правовых условий организации садоводческих товариществ, на территории которых городское население имеет возможность отдыха и/или ведения непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции в целях удовлетворения личных потребностей.

1.Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие жилые дома усадебного типа;
- дачи;
- сады, огороды.

1.2.Вспомогательные виды разрешенного использования:

- магазины товаров первой необходимости;
- водозабор;
- противопожарный водоем;
- бани, сауны;
- сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей: парники, теплицы, оранжереи;
- хозяйственные постройки;
- встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 транспортное средство на 1 участок;
- административные помещения, связанные с обслуживанием зон дач.

1.3 Условно-разрешенные виды использования:

- предприятия торговли;
- почтовые отделения, телефон, телеграф.

***Примечание:** на СХ-3. Зону дач распространяется действие дополнительных градостроительных регламентов, поэтому строительство перечисленных видов разрешенного использования возможно при соблюдении условий предусмотренных зонами ОУ-5. Прибрежная защитная полоса и ОУ-6. Водоохранная зона.

**Предельные параметры разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства
для зоны дач.**

1. Минимальная площадь земельного участка отдельно стоящего дома, дачи - 400 м².
2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.
3. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:
 - 3.1. От границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.
 - 3.2. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*.
4. Коэффициент использования территории - не более 0,67.
5. Высота зданий:
 - 5.1. Для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 13,6 м.
 - 5.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м.
 - 5.3. Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.
6. Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.
7. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

СНиП 2.07.01-89*

МДС 30-1.99

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ.

II-1. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ II И III КЛАССА ВРЕДНОСТИ.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования промышленных районов, узлов и площадок, включающих производственные предприятия, являющиеся источником шума, движения транспорта и других видов загрязнения окружающей среды.

Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости осуществляется только при соблюдении санитарных и экологических нормативов и требований.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1 Основные виды разрешенного использования:

- основные площадки производственных предприятий II и III класса вредности различного профиля, имеющие санитарно-защитные зоны 500 м и 300 м, соответственно, согласно СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарные классификации предприятий, сооружений и иных объектов»;
- производственные базы и склады строительных и монтажных предприятий;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные мастерские;
- гаражи, стоянки хранения грузовых автомобилей, автобусов;
- объекты складского назначения различного профиля;
- автотранспортные предприятия;
- административно-офисные здания, конторы.

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- здания, строения, сооружения пожарной охраны;
- озеленение территории санитарно-защитных зон.
- гаражи боксового типа, малоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки.

1.3 Условно-разрешенные виды использования

- предприятия, нарушающие требования к застройке, по обслуживанию транспортных средств.
- автозаправочные станции различного типа;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

II-2. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ IV – V КЛАССОВ ВРЕДНОСТИ

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования промышленных районов, узлов и площадок, включающих производственные предприятия, являющиеся источником загрязнения окружающей среды.

Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости осуществляется только при соблюдении санитарных и экологических нормативов и требований.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- предприятия IV и V классов вредности, имеющие санитарно-защитные зоны 100 м и 50 м, соответственно, согласно СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарные классификации предприятий, сооружений и иных объектов»;
- производственные базы и склады строительных и монтажных предприятий;
- гаражи, стоянки хранения грузовых автомобилей, автобусов;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные мастерские, автотранспортные предприятия;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- объекты складского назначения различного профиля;
- административные и конторские здания;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- специализированные павильоны по продаже товаров собственного производства;
- здания, строения, сооружения пожарной охраны;
- здания, строения, сооружения органов внутренних дел и министерства обороны;
- гаражи боксового типа, малоэтажные, подземные и надземные гаражи, пристроенные гаражи, автостоянки;
- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных предприятий и аварийно-диспетчерских служб;
- здания, строения, сооружения коммунально-бытового назначения;
- магазины, торговые центры, мини-рынки;
- бани и сауны, имеющие санитарно-защитную зону 100 м, согласно СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», п.7.1.12;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- приемные пункты и предприятия прачечной и химчистки;
- озеленение территории санитарно-защитных зон.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- здания, строения, сооружения общественного питания (кафе, столовые, буфеты);
- парковки перед зданиями, строениями и сооружениями деловых, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- общественные туалеты;
- инженерные сооружения, необходимые для функционирования предприятий, расположенных в установленной зоне.
- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны) и обслуживания населения;

1.3 Условно-разрешенные виды использования:

- предприятия, нарушающие требования к застройке, по обслуживанию транспортных средств.
- автозаправочные станции различного типа;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

П-3. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования зоны населенного пункта с преимущественным спектром обслуживающих видов недвижимости, разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, связанных с удовлетворением периодических потребностей населения при ограничении жилых функций.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- производственные цеха различного профиля не выше V класса вредности, не являющиеся источниками шума, радиации;
- базы и склады строительных и монтажных предприятий;
- конторские здания с офисами организаций, фирм, компаний не выше 3 этажей;
- предприятия торговли;
- транспортно-экспедиционные агентства и фирмы;
- здания и сооружения коммунально-бытового обслуживания населения;
- бани и сауны, имеющие санитарно-защитную зону 100 м, согласно СанПиН 2.2.1./2.1.1.1020-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарные классификация предприятий, сооружений и иных объектов», п.7.1.12;
- объекты складского назначения различного профиля, хранилища;
- объекты оптовой торговли;
- отдельно стоящие гаражи различного вида, пристроенные гаражи, автостоянки,
- здания, строения, сооружения пожарной охраны;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- отделения участковые пункты милиции;
- инженерно-технические сооружений, имеющие расчетную санитарно-защитную зону не более 50 м

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки перед зданиями, строениями и сооружениями деловых, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты;

1.3 Условно-разрешенные виды использования:

- предприятия, нарушающие требования к застройке, по обслуживанию транспортных средств.
- автозаправочные станции различного типа;
- антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи.

П-4. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННО-ДЕЛОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования зоны населенного пункта с преимущественным спектром обслуживающих видов недвижимости, связанных с удовлетворением периодических потребностей населения при ограничении жилых функций.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- производственные цеха различного профиля не выше V класса вредности, не являющиеся источниками шума, радиации;
- базы и склады строительных и монтажных предприятий;
- конторские здания с офисами организаций, фирм, компаний не выше 3 этажей;
- предприятия торговли;
- транспортно-экспедиционные агентства и фирмы;
- здания и сооружения коммунально-бытового обслуживания населения;
- бани и сауны, имеющие санитарно-защитную зону 100 м, согласно СанПиН 2.2.1./2.1.1.1020-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарные классификация предприятий, сооружений и иных объектов», п.7.1.12;
- объекты складского назначения различного профиля, хранилища;
- объекты оптовой торговли;
- отдельно стоящие гаражи различного вида, пристроенные гаражи, автостоянки,
- здания, строения, сооружения пожарной охраны;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- отделения участковые пункты милиции;
- инженерно-технические сооружений, имеющие расчетную санитарно-защитную зону не более 50 м
- профессионально-технические учебные заведения;
- средние специальные учебные заведения;
- здания административных и общественных организаций не выше 3 этажей;
- кредитно-финансовые учреждения;
- учебные полигоны, хозяйственные участки, производственные базы учебных заведений;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса,
- учебно-производственные мастерские;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные, транспортные и другие).

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки перед зданиями, строениями и сооружениями деловых, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты;

1.3 Условно-разрешенные виды использования:

- предприятия, нарушающие требования к застройке, по обслуживанию транспортных средств.
- автозаправочные станции различного типа;
- антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

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

К зонам специального назначения отнесены также зоны военных и других объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим.

С-1. ЗОНА КЛАДБИЩ.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования кладбищ и установление территорий их влияния.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- закрытые кладбища и мемориальные комплексы;
- кладбища с погребением после кремации;
- сельские кладбища, имеющие санитарно-защитную зону 50 м;
- кладбища до 10 га, имеющие санитарно-защитную зону 100 м согласно СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы;
- временные павильоны торговли и обслуживания населения.

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- общественные туалеты;
- парковки.

С-2. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ СПЕЦНАЗНАЧЕНИЯ.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур осуществления видов деятельности, регулирование которых относится к исключительной компетенции уполномоченного органа государственной власти.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта).

1.3 Вспомогательные виды разрешенного использования:

- здания, строения сооружения органов внутренних дел и министерства обороны

С-3. ЗОНА ЗАЩИТНОГО ОЗЕЛЕНЕНИЯ.

Зона выделена для обеспечения правовых условий улучшения экологической обстановки населенного пункта и снижения неблагоприятного влияния производственных предприятий – источников негативного воздействия на окружающую среду.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- лесные массивы, лесополосы;
- санитарно-защитное озеленение;
- лесозащитные, ветрозащитные полосы;
- озеленение оврагов.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки для выгула собак;
- площадки для мусоросборников.
- общественные туалеты.

1.3 Условно-разрешенные виды использования:

- спортивные тренировочные базы, конно-спортивные базы;

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

ИТ-1.ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования территорий населенного пункта, на которых размещаются объекты капитального строительства водоснабжения, а также объекты, связанные с эксплуатацией источников водоснабжения.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1 Основные виды разрешенного использования:

- водонапорные башни, имеющие охранную зону 15 м, согласно СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», п.10.17.
- водозаборные сооружения, фильтровальные станции;
- водопроводные очистные сооружения;
- метеостанции;
- насосные станции, водонапорные башни, резервуары;
- очистные сооружения локальных систем канализации;
- газораспределительные станции;
- центральные, автономные котельные;
- электроподстанции;

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сопутствующие производства и технологические установки;
- озелененные территории санитарно-защитных зон и зон санитарной охраны;
- инженерно-планировочные сооружения, элементы и объекты инженерного благоустройства;
- хранилища реагентов и реактивов для технологических процессов;
- здания, строения, сооружения ведомственной охраны;
- административные здания;
- лаборатории;
- площадки для стоянки служебных автомобилей.

ИТ-2. ЗОНА ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона выделена для обеспечения правовых условий эксплуатации объектов транспортной инфраструктуры и линейно-кабельных сооружений. В соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительных регламентов на земельные участки и объекты капитального строительства в этой зоне не распространяется. Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. Зона инженерно-транспортной инфраструктуры предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов, а также для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи, объектов электросетевого хозяйства а также территорий, необходимых для их технического обслуживания и охраны.

2. В состав зоны инженерно-транспортной инфраструктуры включаются территории улично-дорожной сети, а также допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов).

3. Внутриквартальные проезды, подъездные пути предназначены для обеспечения транспортной связи с объектами, размещенными на внутриквартальной территории и разрабатываются в составе проекта планировки квартала. При размещении объекта, не предусмотренного ранее разработанным проектом планировки, подъездные пути и проезды, необходимые для строительства и эксплуатации объекта выполняются за счет застройщика. Проектная документация на строительство внеплощадочных подъездов и сооружений разрабатывается и согласовывается в составе документации на объект в целом.

4. При осуществлении работ по развитию улично-дорожной сети, других объектов транспортного назначения, финансируемых за счет средств федерального, регионального или местного бюджета, расходы по выносу из зон строительства инженерных сетей и коммуникаций, находящихся на балансе предприятий, организаций и учреждений, предусматриваются в рамках реализуемых проектов.

5. Территории зоны инженерно-транспортной инфраструктуры, как правило, относятся к территориям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного и трубопроводного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию зданий, строений и сооружений.

6. Строительство и реконструкция объектов дорожно-транспортной инфраструктуры (улиц, дорог, площадей, набережных, мостов, путепроводов, пешеходных и транспортных тоннелей, транспортных развязок) осуществляется на основе генерального плана населенного пункта и /или поселения, комплексной транспортной схемы развития всех видов пассажирского транспорта, схем организации дорожного движения транспорта с учетом перспективного развития уровня автомобилизации.

7. При разработке проектов улиц и площадей в их составе обязательным являются раздел: «Организация дорожного движения и подземные коммуникации». При реконструкции улиц и площадей предусматривается, если это необходимо, переустройство инженерных сетей.

3. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается.

4. Инженерные коммуникации проектируются в соответствии с генеральным планом поселения, схемой территориального планирования субъекта Российской Федерации, схемой

25

территориального планирования Российской Федерации, а также планируемым размещением объектов капитального строительства федерального и регионального значения

5. Прокладка инженерных коммуникаций должна производиться, как правило, на территориях зоны инженерно-транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование уполномоченных государственных органов.

6. Проектирование и строительство инженерных коммуникаций осуществляется в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

7. При необходимости прокладки магистральной сети, не предусмотренной утвержденной градостроительной документацией, ее трассировка, условия проектирования и строительства должны рассматриваться органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности по представлению проектных материалов заказчиком.

8. При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям в проектах должны предусматриваться объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта.

9. Владельцы коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим (эксплуатируемым) им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, документы об изменениях, связанных с их проектированием, строительством и эксплуатацией (исполнительная съемка).

10. При прокладке сетей заказчик обязан выполнить:

1) разбивку на местности осей прокладываемых трасс инженерных коммуникаций в соответствии с рабочими чертежами;

2) исполнительную съемку проложенных трасс инженерных коммуникаций до ввода их в эксплуатацию.

11. Проектная документация на строительство инженерных сетей разрабатывается по техническим условиям эксплуатирующих организаций на основании градостроительного плана земельного участка.

12. При разработке рабочей документации отдельной транзитной или магистральной коммуникации должен учитываться проект строительства, реконструкции, благоустройства улицы, по которой намечена прокладка сети, а также ранее разработанные или разрабатываемые проекты на размещение других инженерных сетей и объектов инженерной инфраструктуры.

13. Проектирование инженерных коммуникаций следует производить только на актуальной топографической основе М 1:500, выданной органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

14. Производство земляных работ, связанных с прокладкой инженерных сетей на территории поселения, выполняется в соответствии с утвержденной проектной документацией.

ИТ-3. ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА.

В границах муниципального образования г. Ахтубинск зона объектов железнодорожного транспорта представлена полосой отвода железных дорог. **Полоса отвода железных дорог** (далее – «полоса отвода») – земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, предназначенные

- для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей;
- линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

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

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1 Основные виды разрешенного использования:

- Железнодорожные пути сообщения и непосредственно примыкающие к ним строения и сооружения (железнодорожное полотно, мосты, тоннели, виадуки, сигнальное оборудование, служебно-технические здания и т.д.);
- Железнодорожные подъездные пути, принадлежащие железным дорогам Министерства путей сообщения, а также железнодорожные подъездные пути, принадлежащие предприятиям, учреждениям и организациям других министерств и ведомств и расположенные вне территории (земель) этих предприятий, учреждений и организаций.

Условия: не допускается в местах расположения водопроводных и канализационных сетей, водозаборных сооружений и других инженерных коммуникаций строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений, проведение сельскохозяйственных работ.

Запрещается нарушать установленный порядок земле-, недра- и водопользования.

В полосе отвода в местах прилегания к сельхозугодиям не допускается разрастание травянистой сорной и древесно-кустарниковой растительности.

В местах прилегания к лесным массивам не допускается скопления сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов.

Выполнение работ по удалению травянистой сорной и древесно-кустарниковой растительности в пределах полосы отвода производится соответствующими подразделениями железных дорог.

- Станции со всеми зданиями, сооружениями энергетического, локомотивного, вагонного, путевого и грузового хозяйств, водоснабжения и канализации;
- Защитные и укрепительные насаждения;
- Служебные, жилые и культурно-бытовые помещения и иные сооружения, имеющие специальное назначение по обслуживанию железнодорожного транспорта;
- Размещение новых железнодорожных станций, путей, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;
- На основании проектов развития, утвержденных в установленном порядке. Пересечения новых линий и подъездных путей с другими железнодорожными линиями, трамвайными, троллейбусными линиями, магистральными улицами общегородского значения и скоростными городскими автомобильными дорогами, дорогами I - III категорий устраиваются только в разных уровнях, пересечения с автомобильными дорогами IV - V категорий устраиваются в разных уровнях, если автодорога пересекает 2 главных пути;
- Скорость движения пассажирских поездов 120 км/час и более, интенсивность движения более 100 поездов в сутки.

1.3 Условно-разрешенные виды использования:

- Размещение сооружений, устройств и других объектов железной дороги на землях железнодорожного транспорта, расположенных в пределах населенных пунктов. Производится по согласованию с администрацией города. В местах организованного пешеходного движения через железнодорожные пути необходимо предусматривать устройства, обеспечивающие безопасность пешеходного перехода в соответствии с п. 8.4 СНиП 32-01-95. При интенсивном движении поездов, большой маневровой работе или при отстое вагонов должны предусматриваться пешеходные тоннели или мосты.
- Размещение инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в пределах полосы отвода.
- Размещение в пределах полосы отвода на условиях договора в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, на откосах выемок, постоянных заборах, строениях, устройствах и других объектах Федерального железнодорожного транспорта наружной рекламы юридических и физических лиц. Железные дороги осуществляют в пределах своей компетенции проверку состояния рекламы, размещаемой в полосе отвода.
- Пересечения железных дорог автомобильными дорогами и улицами.

***Примечание:** Условия строительства и эксплуатации указанных объектов определяются соглашением между их владельцами и железными дорогами в соответствии с нормативными актами администрации города, принимаемыми по согласованию с МПС России. К переходам газо-, нефте-, продуктопроводов и т. п. следует предъявлять требования как к участкам повышенной категории опасности.*

Прокладка трубопроводов любого назначения через тело земляного полотна дороги не допускается. Трубопроводы следует располагать под земляным полотном железной дороги вне горловины станций на расстоянии не менее 20 м от стрелочных переводов и других пересечений пути. Минимальное расстояние трубопровода до искусственного сооружения (мост, водопропускная труба и т.п.) устанавливается с учетом степени их опасности для нормальной эксплуатации железной дороги, но не менее 30 м.

Пересечения железных дорог с линиями электропередачи и связи, нефте-, газопроводами и другими наземными и подземными сооружениями должны выполняться с соблюдением соответствующих требований нормативных документов по проектированию и устройству этих сооружений.

В любых случаях должны предусматриваться предохранительные устройства, обеспечивающие безопасность и бесперебойность движения поездов.

Размещение в пределах полосы отвода не должно служить препятствием для нормального функционирования железнодорожного транспорта, ухудшать видимость, снижать уровень безопасности движения и экологическую чистоту объектов железнодорожного транспорта, а также должно отвечать другим специальным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации.

На неохраемых пересечениях в одном уровне должна быть обеспечена видимость, при которой водитель автомобиля, находящегося на расстоянии от переезда не менее указанных в табл. 10. СНиП 2.05.02-85, мог видеть приближающийся поезд не менее чем за 400 м, а машинист приближающегося поезда мог видеть середину переезда на расстоянии не менее 1000 м.

Земельный кодекс, ст. 90.

«Положение о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железных дорог», утв. приказом МПС РФ от 15.0.1999 г № 26Ц ;

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

Постановление Правительства РФ от 01.12.1988 №1420

Федеральный закон от 10 января 2003 г. № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации»

СНиП 32-01-95 «Железные дороги колеи 1520 мм»

Отраслевые строительные нормы ОСН 3.02.01-97 «Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог» (утв. указанием МПС РФ от 24.11.1997 г. № С-1360-у)

СТАТЬЯ 28. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ОУ-1. САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНА.

1. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

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

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

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

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

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала,
- помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель),
- здания управления,
- конструкторские бюро,
- здания административного назначения,
- научно-исследовательские лаборатории,
- поликлиники,
- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа,
- бани, прачечные,
- объекты торговли и общественного питания,
- мотели, гостиницы,
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта,
- пожарные депо,
- местные и транзитные коммуникации,
- ЛЭП, электроподстанции,
- нефте- и газопроводы,
- артезианские скважины для технического водоснабжения,
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,

- канализационные насосные станции,
- сооружения оборотного водоснабжения,
- автозаправочные станции,
- станции технического обслуживания автомобилей.

4. Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

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

6. Размеры санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств, являющихся источниками физических факторов воздействия на население устанавливаются на основании акустических расчетов с учетом места расположения источников и характера создаваемого ими шума, электромагнитных полей, излучений, инфразвука и других физических факторов. Для установления размеров санитарно-защитных зон расчетные параметры должны быть подтверждены натурными измерениями факторов физического воздействия на атмосферный воздух.

7. Размеры санитарно-защитных зон определяются в соответствии с действующими санитарно-эпидемиологическими нормами допустимых уровней шума, электромагнитных излучений, инфразвука, рассеянного лазерного излучения и других физических факторов на внешней границе санитарно-защитной зоны.

8. В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) устанавливаются санитарные разрывы вдоль трассы высоковольтной линии, за пределами которых напряженность электрического поля не превышает 1 кВ/м.

Для вновь проектируемых ВЛ, а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к ВЛ:

- 20 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;
- 30 м - для ВЛ напряжением 500 кВ;
- 40 м - для ВЛ напряжением 750 кВ;
- 55 м - для ВЛ напряжением 1150 кВ.

При вводе объекта в эксплуатацию и в процессе эксплуатации санитарный разрыв должен быть скорректирован по результатам инструментальных измерений.

9. Установление размера санитарно-защитных зон в местах размещения передающих радиотехнических объектов проводится в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот.

ОУ-2. ЗОНА САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ.

1. Зоны санитарной охраны* должны предусматриваться для всех проектируемых и реконструируемых водопроводов хозяйственно-питьевого назначения в целях обеспечения их санитарно-эпидемиологической надежности.

2. Зоны водопровода должны включать зону источника водоснабжения в месте забора воды (включая водозаборные сооружения), зону и санитарно-защитную полосу** водопроводных сооружений (насосных станций, станций подготовки воды, емкостей) и санитарно-защитную полосу водоводов

Зона источника водоснабжения в месте забора воды должна состоять из трех поясов:

- первого — строгого режима,
- второго и третьего — режимов ограничения.

3. Проект зон санитарной охраны водопровода должен разрабатываться с использованием данных санитарно-топографического обследования территорий, намеченных к включению в зоны и полосы, а также соответствующих гидрологических, гидрогеологических, инженерно-геологических и топографических материалов.

4. Проектом зон санитарной охраны водопровода должны быть определены:

- границы поясов зоны источника водоснабжения,
- зоны и полосы водопроводных сооружений и полосы водоводов,
- перечень инженерных мероприятий по организации зон (объекты строительства, сноса строений, благоустройство и т.п.)
- описание санитарного режима в зонах и полосах.

5. Проект зон санитарной охраны водопровода должен согласовываться с органами санитарно-эпидемиологической службы, геологии (при использовании подземных вод), а также с другими заинтересованными министерствами и ведомствами и утверждаться в установленном порядке.

6. Инженерные мероприятия по ликвидации загрязнений территорий, водотоков, водоемов и водоносных горизонтов во втором и третьем поясах зон, а также в пределах полос должны выполняться за счет средств предприятий, являющихся источниками этих загрязнений.

7. Проект зон водопровода должен разрабатываться с учетом развития системы водоснабжения на перспективу.

Подземные источники водоснабжения

8. Границы первого пояса зоны подземного источника водоснабжения должны устанавливаться от одиночного водозабора (скважина, шахтный колодец, каптаж) или от крайних водозаборных сооружений группового водозабора на расстояниях:

- 30 м при использовании защищенных подземных вод;
- 50 м при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

9. Границы второго пояса зоны подземного источника водоснабжения устанавливаются расчетом, учитывающим время продвижения микробного загрязнения воды до водозабора, принимаемое в зависимости от климатических районов и защищенности подземных вод от 100 до 400 сут.

10. Граница третьего пояса зоны подземного источника водоснабжения определяется расчетом, учитывающим время продвижения химического загрязнения воды до водозабора, которое должно быть больше принятой продолжительности эксплуатации водозабора, но не менее 25 лет.

* далее «зона»

** далее «полоса»

11. Граница первого пояса зоны водопроводных сооружений должна совпадать с ограждением площадки сооружений и предусматриваться на расстоянии:

от стен резервуаров фильтрованной (питьевой) воды, фильтров (кроме напорных), контактных осветлителей с открытой поверхностью воды — не менее 30 м;

от стен остальных сооружений и стволов водонапорных башен — не менее 15 м.

Примечания: 1. По согласованию с органами санитарно-эпидемиологической службы первый пояс зоны отдельно стоящих водонапорных башен, а также насосных станций, работающих без разрыва струи, допускается не предусматривать.

12. При расположении водопроводных сооружений на территории предприятия указанные расстояния допускается уменьшать по согласованию с местными органами санитарно-эпидемиологической службы, но должны быть не менее 10 м.

13. Санитарно-защитная полоса вокруг первого пояса зоны водопроводных сооружений, расположенных за пределами второго пояса зоны источника водоснабжения, должна иметь ширину не менее 100 м.

Примечание. При расположении площадок водопроводных сооружений на территории объекта ширину полосы допускается уменьшать по согласованию с органами санитарно-эпидемиологической службы, но должна быть не менее 30 м.

14. Санитарно-защитную зону от промышленных и сельскохозяйственных предприятий до сооружений станций подготовки питьевой воды надлежит принимать как для населенных пунктов в зависимости от класса вредности производства.

САНИТАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ЗОН

Подземные источники водоснабжения

15. Территория первого пояса зоны подземного источника водоснабжения должна быть спланирована, огорожена и озеленена, при этом следует предусматривать ограждение.

Для площадок станций водоподготовки, насосных станций, резервуаров и водонапорных башен с зонами санитарной охраны первого пояса следует, как правило, принимать глухое ограждение высотой 2,5 м. Допускается предусматривать глухое ограждение на высоту 2 м и на 0,5 м — из колючей проволоки или металлической сетки, при этом во всех случаях должна предусматриваться колючая проволока в 4—5 нитей на кронштейнах с внутренней стороны ограждения.

Примыкание к ограждению строений, кроме проходных и административно-бытовых зданий, не допускается.

Для площадок сооружений забора подземной и поверхностной воды, насосных станций первого подъема и подкачки необработанной воды, а также для площадок сооружений хозяйственно-питьевого водопровода, размещаемых на территории предприятий, имеющих ограждение и сторожевую охрану, тип ограждений принимается с учетом местных условий.

Примечание. Ограждение насосных станций, работающих без разрыва струи (при отсутствии резервуаров), и водонапорных башен с глухим стволом, расположенных на территории предприятий или населенных пунктов, а также шламонакопителей станций водоподготовки допускается не предусматривать.

16. Для территории первого пояса зоны должна предусматриваться сторожевая (тревожная) сигнализация. Примечание. На водозаборах подземных вод объектов сельского хозяйства сторожевую сигнализацию допускается не предусматривать.

17. На территории первого пояса зоны:

а) запрещается:

- все виды строительства, за исключением реконструкции или расширения основных водопроводных сооружений (подсобные здания, непосредственно не связанные с подачей и обработкой воды, должны быть размещены за пределами первого пояса зоны);
- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей, в том числе работающих на водопроводе;
- прокладка трубопроводов различного назначения, за исключением трубопроводов, обслуживающих водопроводные сооружения;

- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение для растений ядохимикатов и удобрений;

б) здания должны быть канализованы с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные очистные сооружения, расположенные за пределами первого пояса зоны с учетом санитарного режима во втором поясе. При отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые выгребы, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при вывозе нечистот;

в) должно быть обеспечено отведение поверхностных вод за пределы первого пояса;

г) допускаются только рубки ухода за лесом и санитарные рубки леса.

18. На территории второго пояса зоны подземного источника водоснабжения надлежит:

а) осуществлять регулирование отведения территорий (земельных участков) для населенных пунктов, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также возможных изменений технологии промышленных предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения источников водоснабжения сточными водами;

б) благоустраивать промышленные, сельскохозяйственные и другие предприятия, населенные пункты и отдельные здания, предусматривать организованное водоснабжение, канализование, устройство водонепроницаемых выгребов, организацию отвода загрязненных поверхностных сточных вод и др.;

в) производить только рубки ухода за лесом и санитарные рубки леса;

г) выявлять, восстанавливать все старые, бездействующие, дефектные или неправильно эксплуатируемые скважины и шахтные колодцы, создающие опасность загрязнения используемого водоносного горизонта;

д) регулирование бурения новых скважин;

19. Во втором поясе зоны поверхностного источника водоснабжения запрещается:

а) загрязнение территорий нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

б) размещение складов горючесмазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;

в) размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

г) применение удобрений и ядохимикатов.

д) закачка отработавших вод в подземные пласты;

е) подземное складирования твердых отходов;

ж) разработка недр земли; а также ликвидация поглощающих скважин и шахтных колодцев, которые могут загрязнить водоносные пласты.

20. На территории третьего пояса зоны подземного источника водоснабжения должны предусматриваться санитарные мероприятия указанные в пп.18 «а, г, д», 19 «б, г, д, е, ж»,

ОУ-3.ОХРАННАЯ ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЭЛЕКТРОСЕТЕВОГО ХОЗЯЙСТВА.

1. В охранных зонах в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий.

2. Земельные участки у их собственников, землевладельцев, землепользователей или арендаторов не изымаются.

3. Охранные зоны устанавливаются для всех объектов электросетевого хозяйства исходя из требований к границам установления охранных зон согласно нижеприведенной таблицы.

4. Границы охранной зоны в отношении отдельного объекта электросетевого хозяйства определяются организацией, которая владеет им на праве собственности или ином законном основании (далее - сетевая организация). Охранная зона считается установленной с даты внесения в документы государственного кадастрового учета сведений о ее границах.

5. Охранные зоны подлежат маркировке путем установки за счет сетевых организаций предупреждающих знаков, содержащих указание на размер охранной зоны, информацию о соответствующей сетевой организации, а также необходимость соблюдения предусмотренных настоящими Правилами ограничений.

6. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

7. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 6 настоящих Правил, запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

8. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить выше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

- а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
- в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

10. При совпадении (пересечении) охранной зоны с полосой отвода и (или) охранной зоной железных дорог, полосой отвода и (или) придорожной полосой автомобильных дорог, охранными зонами трубопроводов, линий связи и других объектов проведение работ, связанных с эксплуатацией этих объектов, на совпадающих участках территорий осуществляется заинтересованными лицами по согласованию в соответствии с законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок установления и использования охранных зон, придорожных зон, полос отвода соответствующих объектов с обязательным заключением соглашения о взаимодействии в случае возникновения аварии.

11. На автомобильных дорогах в местах пересечения с воздушными линиями электропередачи владельцами автомобильных дорог должна обеспечиваться установка дорожных знаков, запрещающих остановку транспорта в охранных зонах указанных линий с проектным номинальным классом напряжения 330 киловольт и выше и проезд транспортных средств высотой с грузом или без груза более 4,5 метра в охранных зонах воздушных линий электропередачи независимо от проектного номинального класса напряжения.

12. Лица, производящие земляные работы, при обнаружении кабеля, не указанного в технической документации на производство работ, обязаны немедленно прекратить эти работы, принять меры к обеспечению сохранности кабеля и в течение суток сообщить об этом сетевой организации, владеющей на праве собственности (ином законном основании) указанной кабельной линией, либо органу исполнительной власти, уполномоченному на осуществление технического контроля и надзора в электроэнергетике.

Для предотвращения или устранения аварий работникам сетевых организаций обеспечивается беспрепятственный доступ к объектам электросетевого хозяйства, а также возможность доставки необходимых материалов и техники.

13. Работы по предотвращению или ликвидации аварий, а также их последствий на объектах электросетевого хозяйства могут проводиться без предварительного уведомления собственников (землепользователей, землевладельцев, арендаторов) земельных участков. При проведении указанных работ сетевые организации обязаны направить уведомление собственникам (землепользователям, землевладельцам, арендаторам) соответствующих земельных участков не позднее чем через 2 рабочих дня с момента начала работ.

14. В случае если охранные зоны установлены на сельскохозяйственных угодьях, проведение плановых работ по техническому обслуживанию объектов электросетевого хозяйства осуществляется в период, когда эти угодья не заняты сельскохозяйственными культурами или когда возможно обеспечение сохранности этих культур.

15. Плановые (регламентные) работы по техническому обслуживанию кабельных линий электропередачи, вызывающие нарушение дорожного покрытия, могут производиться только после предварительного согласования условий их проведения с лицами, владеющими на праве собственности или ином законном основании автомобильными дорогами, а в пределах поселений - также с органами местного самоуправления.

16. Для обеспечения безаварийного функционирования и эксплуатации объектов электросетевого хозяйства в охранных зонах сетевыми организациями или организациями, действующими на основании соответствующих договоров с сетевыми организациями, осуществляются:

а) прокладка и содержание просек вдоль воздушных линий электропередачи и по периметру подстанций и распределительных устройств в случае, если указанные зоны расположены в лесных массивах и зеленых насаждениях;

б) вырубка и опиловка деревьев и кустарников в пределах минимально допустимых расстояний до их крон, а также вырубка деревьев, угрожающих падением.

17. Необходимая ширина просек, прокладываемых в соответствии с пунктом 16 настоящих Правил, расстояния, в пределах которых осуществляется вырубка отдельно стоящих (групп) деревьев (лесных насаждений), а также минимально допустимые расстояния до крон деревьев определяются в соответствии с лесным законодательством.

18. Сетевые организации при содержании просек обязаны обеспечивать:

а) содержание просеки в пожаробезопасном состоянии в соответствии с требованиями правил пожарной безопасности в лесах;

б) поддержание ширины просек в размерах, предусмотренных проектами строительства объектов электросетевого хозяйства и требованиями, определяемыми в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, путем вырубки, обрезки крон деревьев (кустарников) и иными способами;

в) вырубку или обрезку крон деревьев (лесных насаждений), произрастающих на просеках, высота которых превышает 4 метра.

19. Рубка деревьев в случаях, предусмотренных пунктами 16 и 18 настоящих Правил, осуществляется по мере необходимости без предварительного предоставления лесных участков.

Рубка деревьев (кустарников и иных насаждений), не отнесенных к лесам, в случаях, предусмотренных пунктами 16 и 18 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

Сетевые организации или организации, действующие на основании соответствующих договоров с сетевыми организациями, представляют в уполномоченные органы государственной власти отчеты об использовании лесов в соответствии со статьей 49 Лесного кодекса Российской Федерации.

ОУ-4. ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ.

Особо охраняемые природные территории - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти Астраханской области и местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

Сеть особо охраняемых природных территорий Астраханской области - совокупность функционально и экологически связанных между собой разных категорий особо охраняемых природных территорий, обеспечивающих возможность поддержания экологического равновесия на уровне, дающем максимальный эколого-экономический эффект.

На территории муниципального образования «г. Ахтубинск» находятся особо охраняемые природные территории, отнесенные к категории – природный парк.

Природные парки являются природоохранными рекреационными учреждениями, территории (акватории) которых включают в себя природные комплексы и объекты, имеющие значительную экологическую и эстетическую ценность, и предназначены для использования в природоохранных, просветительных и рекреационных целях.

Территории природных парков располагаются на землях, предоставленных им в бессрочное (постоянное) пользование, в отдельных случаях - на землях иных пользователей, а также собственников.

На природные парки возлагаются следующие задачи:

- сохранение природной среды, природных ландшафтов;
- создание условий для отдыха (в том числе массового) и сохранение рекреационных ресурсов;
- разработка и внедрение эффективных методов охраны природы и поддержание экологического баланса в условиях рекреационного использования территорий природных парков.

На участках природных парков может устанавливаться различный режим охраны и использования в зависимости от их экологической и рекреационной ценности. Исходя из этого, на территориях природных парков могут быть выделены различные функциональные зоны (природоохранные, рекреационные, агрохозяйственные, зоны охраны историко-культурных комплексов, объектов и иные).

На территориях природных парков запрещается деятельность, влекущая за собой изменение исторически сложившегося природного ландшафта, снижение или уничтожение экологических, эстетических и рекреационных качеств природных парков, нарушение режима охраны расположенных на их территории памятников истории и культуры.

С администрациями природных парков согласовываются вопросы социально-экономической деятельности юридических лиц, расположенных на территориях природных парков и их охранных зон, а также проекты развития прилегающих населенных пунктов. Задачи и особенности режима охраны и использования конкретного природного парка определяются положением о нем, утверждаемым Правительством Астраханской области по согласованию со специально уполномоченным на то государственным органом Российской Федерации в сфере охраны окружающей природной среды и с соответствующими органами местного самоуправления;

Указать задачи и особенности режима охраны, зонирования и использования конкретного природного парка

ОУ-5. ВОДООХРАННАЯ ЗОНА.

Водоохранная зона выделяется для 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.

Водоохранными зонами являются 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 соответствии с Водным кодексом РФ от 03. 06. 2006 г. № 74-ФЗ размеры водоохранной зоны установлены: **для р. Ахтуба – 200 м;**

для Герасимовка – 200 м;

для р. Волга – 200 м.

1. В границах водоохранных зон запрещается:

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

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

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

ОУ-6. ПРИБРЕЖНАЯ ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА.

В соответствии с Водным кодексом РФ от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ размеры прибрежной защитной полосы установлены: *для р. Ахтуба – 50 м;*

для Герасимовка – 50 м;

для р. Волга – 50 м.

1. В границах прибрежных защитных полос запрещается:

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

2. Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ (часть восемнадцатая в ред. Федерального закона от 14.07.2008 N 118-ФЗ).

ОУ-7. ЗОНА НЕГАТИВНЫХ АКУСТИЧЕСКИХ ВОЗДЕЙСТВИЙ.

103

Размеры санитарных разрывов (СР) и санитарно-защитных зон (СЗЗ) устанавливаются от промышленных, коммунальных, энергетических предприятий и предприятий по обслуживанию средств транспорта, станций и других объектов автомобильного, железнодорожного и водного транспорта, а также трамвайных путей, тоннелей, являющихся источниками неблагоприятных физических факторов, расчетным путем с учетом места расположения источников и характера создаваемого ими шума, инфразвука и других физических факторов. Обоснованность расчетов для установления санитарных разрывов и СЗЗ должна быть подтверждена натурными замерами при приемке в эксплуатацию новых объектов.

Размеры санитарных разрывов и СЗЗ определяются в соответствии с действующими санитарно-эпидемиологическими нормами допустимых уровней шума, инфразвука и других физических факторов на территории жилой застройки и жилых помещений.

Значительными источниками шума в г. Ахтубинске являются трансформаторы электроподстанций. Ниже приведена таблица с характеристиками электроподстанций размерами санитарно-защитных зон.

№№ п/п	Наименование подстанций	Мощность трансформаторов, МВА	СЗЗ сущ.	СЗЗ проект.
1	2	3	4	5
2	220/110/35/6 кВ «Владимировка»	2х63, 2х10	400	400
3	110/6 кВ «Водозабор»	1х6,3	100	100
4	110/6 кВ «Ахтуба»	1х10	80	80
5	35/6 кВ «Бассоль»	1х5,6	95	-

На территории существующей в СР и СЗЗ жилой застройки требуется применение планировочных методов защиты прилегающих жилых территорий от шума:

а) применение звукоизоляции ограждающих конструкций; уплотнение по периметру притворов окон, ворот, дверей; звукоизоляцию мест пересечения ограждающих конструкций инженерными коммуникациями; устройство звукоизолированных кабин наблюдения и дистанционного управления; укрытий; кожухов;

б) применение звукопоглощающих конструкций и экранов;

в) применение глушителей шума, звукопоглощающих облицовок в газозвуковых трактах вентиляционных систем с механическим побуждением и систем кондиционирования воздуха и газодинамических установок;

г) осуществление планировки и застройки селитебной территории городов и других населенных пунктов в соответствии с главой СНиП по планировке и застройке городов, поселков и сельских населенных пунктов, а также применение экранов и зеленых насаждений.

Используемые в проектах звукоизоляционные, звукопоглощающие и вибродемпфирующие материалы должны быть несгораемыми или трудносгораемыми.

«Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03)

«Планировка и застройка городских и сельских поселений» (СНиП 2.07.01-89*)
СНиП «Защита от шума» II -12-77