Начало формы

ИНСТИТУТ

ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО

ПЛАНИРОВАНИЯ

Несекретно

Инв. № 6201/203

Экз. №1

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

И ЗАСТРОЙКИ

муниципального образования -

городской округ город Касимов

Рязанской области





Санкт-Петербург

2013

Приложение

к решению Касимовской городской Думы

от 21.11.2013 №119/12

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ – ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД КАСИМОВ**

Преамбула

Правила землепользования и застройки муниципального образования – городской округ город Касимов являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Рязанской области, Уставом муниципального образования– городской округ город Касимов, а также с учётом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования - городской округ город Касимов, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Целями Правил землепользования и застройки муниципального образования – городской округ город Касимов (далее – Правила) являются:

−​ создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования – городской округ город Касимов, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

−​ создание условий для планировки территории муниципального образования – городской округ город Касимов;

−​ обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

−​ создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

−​ обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

−​ защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;

−​ обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

Начало формы

−​ создание правовой, методической и информационной основы для последовательного развития современной системы градорегулирования, ориентированной на рыночные преобразования в сфере недвижимости, использование современных технологий в планировании развития и управлении процессами обустройства и застройки территории муниципального образования – городской округ город Касимов;

−​ контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

Правила регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

−​ подготовка документации по планировке территории муниципального образования – городской округ город Касимов;

−​ внесение изменений в настоящие Правила;

−​ организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

−​ предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

−​ предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

−​ выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

−​ обеспечение 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.

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Статья 1.​ Основные понятия, используемые в Правилах.

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

Акт выбора площадки под строительство – документ, подтверждающий возможность размещения проектируемого объекта на выбранном земельном участке с учетом градостроительных, инженерно-геологических, экологических и других факторов и согласований местных органов управления в части землепользования, развития социальной и производственной инфраструктуры территорий, результатов сравнительного анализа вариантов размещения;

Акт приемки объекта капитального строительства – подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции объекта капитального строительства, 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;

Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды (субаренды);

Архитектурный проект- архитектурная часть документации для строительства и градостроительной документации, содержащая архитектурные решения, которые комплексно учитывают социальные, экономические, функциональные, инженерные, технические, противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-художественные и иные требования к объекту в объеме, необходимом для разработки документации для строительства объектов, в проектировании которых необходимо участие архитектора;

Благоустройство территории – комплекс предусмотренных Правилами благоустройства территории муниципального образования - городской округ город Касимов мероприятий по содержанию территории, а также по проектированию и размещению объектов благоустройства, направленных на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, поддержание и улучшение санитарного и эстетического состояния территории;

Береговая полоса водного объекта общего пользования – полоса земли вдоль береговой линии (границы) водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования;

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

Водоохранная зона - территории, которые примыкают к береговой линии 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;

Временные строения и сооружения - строения, сооружения и иные объекты, носящие некапитальный характер, устанавливаемые, как правило, на определенный срок, прочно не связанные с землей и перемещение которых возможно без нанесения несоразмерного ущерба их назначению, а также право на которые не требует государственной регистрации;

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

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

Генеральный план муниципального образования – вид документа территориального планирования муниципального образования – городской округ город Касимов, определяющий цели, задачи и направления территориального планирования городского округа город Касимов или поселения и этапы их реализации, разрабатываемый для обеспечения устойчивого развития территории (далее – Генеральный план);

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества – действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных федеральным законодательством сведений о недвижимом имуществе;

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации;

Границы населенного пункта – границы земель населенных пунктов, отделяющие эти земли от земель иных категорий, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов;

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципального образования – городской округ город Касимов в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

Градостроительная подготовка земельного участка – действия, осуществляемые посредством подготовки градостроительных планов земельных участков для подготовки проектной документации;

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений;

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

Документация по планировке территории – проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков;

Допустимые изменения объектов недвижимости – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости, в пределах установленных градостроительными регламентами;

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

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

Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

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

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

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

Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование муниципального образования – городской округ город Касимов;

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

Кадастровый номер объекта недвижимости – не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер, присвоенный каждому объекту недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета;

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

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

Карта градостроительного зонирования - карта в составе настоящих Правил, на которой отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия;

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

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

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

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

Максимальный процент застройки (коэффициент плотности застройки)– в границах земельного участка отношение суммарной площади застройки зданий, строений, сооружений к площади земельного участка (в процентах); может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

Межевание – работы по установлению на местности границ муниципального образования и административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат;

Многоквартирный жилой дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

Модернизация – усовершенствование, улучшение, обновление временного объекта, приведение его в соответствие с требованиями и нормами, техническими условиями, показателями качества;

Недвижимое имущество (объекты недвижимости) – земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства);

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

Объекты местного значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления муниципального образования – городской округ город Касимов полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом Рязанской области, Уставом муниципального образования – городской округ город Касимов и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие городского округа город Касимов;

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

Ограничения (обременения) – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности, либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);

Основные виды разрешенного использования недвижимости – виды разрешённого использования, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены;

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

Прибрежная защитная полоса - часть водоохраной зоны водного объекта, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

Проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

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 земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Рязанской области, 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 или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

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

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - документ, выдаваемый местной администрацией и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства с отклонением от указанных предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением;

Разрешение на условно разрешенный вид использования – документ, выдаваемый местной администрацией и разрешающий правообладателям земельных участков применения вида использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны;

Резервирование земельных участков – ограничение прав собственников, владельцев и пользователей этих земельных участков в целях последующего их изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд;

Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

Реконструкция линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

Собственник земельного участка – лицо, являющееся собственником земельного участка;

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

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 нормативными правовыми актами);

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

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

Территориальная подзона – часть территориальной зоны, в пределах которой устанавливаются дополнительные градостроительные регламенты с одинаковым перечнем видов разрешенного использования объектов недвижимости, но с различными сочетаниями и значениями параметров разрешенного строительства;

Территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

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

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

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

Условно-разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды использования, требующие специальных согласований посредством публичных слушаний, в порядке, установленном настоящими Правилами;

Функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

Частный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

Часть объекта капитального строительства – имеющий индивидуально-определенные признаки объект недвижимого имущества, входящий в состав объекта капитального строительства (жилые, нежилые помещения);

Целевое назначение земельных участков – назначение земельных участков, определяемое их принадлежностью к одной из категорий земель, установленных в соответствии с земельным законодательством, правовыми актами территориального планирования Российской Федерации, настоящими Правилами, а также принадлежностью к целевым функциональным зонам, установленным Генеральным планом;

Эскизный проект (проект временного объекта) – документация, разработанная для установки и модернизации временного объекта, с обоснованием основных расчетов, объемно-планировочных решений, колористического оформления в соответствии с существующей ситуацией, ландшафтом и элементами благоустройства.

Статья 2.​ Правовые основания введения, назначение

и область применения Правил.

1. Настоящие Правила распространяются на все, расположенные на территории муниципального образования – городской округ город Касимов земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Требования установленные Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

2. Настоящие Правила применяются при:

- подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительных планов земельных участков, права на которые предоставляются по итогам торгов;

- принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- осуществлении муниципального земельного контроля за использованием земель муниципального образования –городской округ город Касимов;

- формировании земельных участков, подготовки документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, а также подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

3. Использование земельных участков, а также использование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, противоречащие настоящим Правилам, не допускается.

4. Решения органов местного самоуправления муниципального образования – городской округ город Касимов, органов государственной власти Рязанской области, противоречащие настоящим Правилам, могут быть оспорены в судебном порядке.

Статья 3.​ Градостроительные регламенты и их применение.

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

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

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- занятые линейными объектами, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами на основании их индивидуального целевого назначения;

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

2. На Карте градостроительного зонирования территории муниципального образования – городской окру город Касимов (далее – Карта градостроительного зонирования) в части II настоящих Правил выделены:

1) границы территориальных зон;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий.

3. На Карте градостроительного зонирования выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на Карте градостроительного зонирования.

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

Границы территориальных зон, отраженные на Карте градостроительного зонирования, могут уточняться по фактическим границам земельных участков.

Границы территориальных зон на Карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам или осям полос отвода для коммуникаций;

- административным границам муниципального образования – городской округ город Касимов;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

4. На Карте градостроительного зонирования отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование объектов недвижимости в целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

Изложение указанных ограничений содержится в главе 12 настоящих Правил.

5. К объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на Карте градостроительного зонирования, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам главой 11, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в главе 12 настоящих Правил.

6. Для каждого объекта недвижимости, расположенного в границах муниципального образования – городской округ город Касимов, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам, установленным главой 11 настоящих Правил;

- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

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

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

7. Градостроительный регламент в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства (глава 11 настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) не могут быть запрещены;

- условно разрешённые виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе, с применением процедуры публичных слушаний;

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

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках главы 11 настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

8. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования недвижимости, разрешённые как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации). Данный порядок не распространяется на деятельность на территории объектов культурного наследия.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается действующим законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования – городской округ город Касимов.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешённого использования недвижимости на другой разрешённый вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях необходимо получение разрешения на строительство;

- при изменении одного вида разрешённого использования недвижимости на другой вид разрешённого использования не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надёжности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид разрешённого использования в администрацию муниципального образования – городской округ город Касимов;

- собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешённого вида использования на условно разрешённое. В этих случаях применяются процедуры, установленные главой 2 настоящих Правил.

9. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешённого строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

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

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

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

- максимальный процент застройки участков;

- иные параметры.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения могут устанавливаться индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на Карте градостроительного зонирования.

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

10. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешённого использования недвижимости в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газоснабжение, водоотведения, средства связи и т.д.) являются всегда разрешёнными при условии соответствия техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

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

11. До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений руководствоваться требованиями действующих нормативно-технических документов (СНиП и др.), региональных и местных нормативах градостроительного проектирования.

Статья 4.​ Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.

1. Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Администрация муниципального образования – городской округ город Касимов обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путём:

- публикации Правил в местных средствах массовой информации, размещения текста Правил на официальном сайте муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также в справочных правовых системах «Гарант», «Консультант Плюс», иных;

- создания условий для ознакомления с Правилами в отделе архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования – городской округ город Касимов;

- предоставления Правил в библиотеки муниципального образования – городской округ город Касимов, расположенных на территории муниципального образования – городской округ город Касимов.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Рязанской области и нормативно-правовыми актами муниципального образования – городской округ город Касимов.

4. Муниципальные правовые акты муниципального образования – городской округ город Касимов в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей им.

Статья 5.​ Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку.

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты муниципального образования – городской округ город Касимов регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, образованные из состава государственных или муниципальных земель, в целях строительства или реконструкции;

- обращаются в администрацию муниципального образования – городской округ город Касимов с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

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

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

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

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

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

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

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

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

1) размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков;

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

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

В указанных случаях контроль за соблюдением указанных требований осуществляет администрация муниципального образования – городской округ город Касимов посредством проверки землеустроительной документации.

Статья 6.​ Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений.

1. К полномочиям представительного органа местного самоуправления в области землепользования и застройки относится утверждение Правил и изменений в них.

2. К полномочиям главы муниципального образования – городской округ город Касимов в области землепользования и застройки относится принятие решений о проведении публичных слушаний по вопросам, указанным в пункте 3 статьи 31 настоящих Правил.

3. К полномочиям главы администрации муниципального образования – городской округ город Касимов в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила;

- утверждение положения о Комиссии по землепользованию и застройке;

- принятие решения о подготовке документации по планировке территории;

- утверждение документации по планировке территории;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- иные полномочия.

4. К полномочиям администрации муниципального образования – городской округ город Касимов в области землепользования и застройки относятся:

- обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории (в том числе градостроительных планов земельных участков), проверка документации по планировке территории на соответствие требованиям градостроительного законодательства;

- выдача комплексных технических условий;

- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- организация контроля за выполнением комплексных технических условий и осуществлением платы за подключение к объектам инженерно-технического обеспечения;

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель;

- изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

- установление предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства;

- подготовка изменений в Правила и направление их на утверждение в представительный орган местного самоуправления;

- контроль за разработкой и реализацией документации по планировке территории;

- иные полномочия.

Статья 7.​ Комиссия по землепользованию и застройке.

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом и формируется главой администрации муниципального образования – городской округ город Касимов для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, утверждаемыми главой администрации муниципального образования.

2. Комиссия:

1) рассматривает заявления заинтересованных лиц о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 11 настоящих Правил;

2) рассматривает заявления правообладателей земельных участков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 12 настоящих Правил;

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

3. Председателем Комиссии является первый заместитель главы администрации муниципального образования – городской округ город Касимов.

В состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации муниципального образования в области архитектуры и градостроительства; управления имущественных и земельных отношений; экономического развития, инвестиций и регулирования торговли.

В состав комиссии включаются:

1) два депутата Касимовской городской Думы;

2) лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций. Данная группа лиц состоит из двух человек. Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

В состав комиссии могут включаться представители государственных органов в сфере контроля и надзора, государственных органов управления.

Секретарём Комиссии является работник отдела архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования – городской округ город Касимов.

ГЛАВА2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.

Статья 8.​ Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 44-75 настоящих Правил установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также ограничения на использование объектов капитального строительства.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

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

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления муниципального образования – городской округ город Касимов, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов и с учётом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

5. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 11 настоящих Правил застройки.

Статья 9.​ Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других 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 нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования – городской округ город Касимов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности.

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

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

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

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

Статья 10.​ Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

−​ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь (в соответствии с нормативными правовыми актами, региональными нормативами градостроительного проектирования Рязанской области);

−​ минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (в соответствии региональными нормативами градостроительного проектирования Рязанской области, проектами планировки территорий);

−​ предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

−​ максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Рязанской области);

−​ иные показатели.

2. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Рязанской области, нормативными правовыми актами и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

3. Необходимые минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных нормативов градостроительного проектирования Рязанской области, с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

4. Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Рязанской области, зон с особыми условиями использования территории.

Статья 11.​ Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

1. В случаях, определённых главой 11 настоящих Правил, строительные намерения застройщика являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 33 настоящих Правил.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе администрации муниципального образования – городской округ город Касимов.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций глава администрации муниципального образования – городской округ город Касимов в течение 3 дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

6. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

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

8. Форма разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства утверждается администрацией муниципального образования – городской округ город Касимов.

9. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по изменению разрешенного вида использования земельного участка или объекта капитального строительства несут физические и юридические лица.

Статья 12.​ Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

3. Правообладатель земельного участка подаёт в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 33 настоящих Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации муниципального образования – городской округ город Касимов.

6. Глава администрации муниципального образования – городской округ город Касимов в течение 7 дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

8. Форма разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается администрацией муниципального образования.

9. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства несут физические и юридические лица.

Статья 13.​ Использование земельных участков, объектов капитального строительства, не соответствующих требованиям градостроительных регламентов.

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

2. Реконструкция, указанных в части 1 настоящей статьи, объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

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

Статья 14.​ Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

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

2. На Карте градостроительного зонирования помимо территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий могут отображаться:

1) территории, земельные участки, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, в том числе территории общего пользования;

2) особо охраняемые природные территории, земельные участки, расположенные в границах особых экономических зон, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты.

3. Отображение на Карте градостроительного зонирования территорий, земельных участков, указанных в части 2 настоящей статьи, влечет обязательство администрации муниципального образования – городской округ город Касимов подготовить и утвердить проекты планировки территории, которые:

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

- определят дифференциацию назначения частей указанных территорий, земельных участков.

ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. ИЗЪЯТИЕ И РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД. УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.

Статья 15.​ Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства.

1.Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть осуществлена их градостроительная подготовка.

2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;

- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

3. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта на территории муниципального образования – городской округ город Касимов в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории и настоящими Правилами, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства, для жилищного строительства.

4. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства в порядке, установленном земельным законодательством.

5. Формирование земельного участка осуществляется в соответствии с порядком, установленным земельным законодательством.

6. Формирование земельного участка производится за счёт средств заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

7. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Статья 16.​ Основания для изъятия земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд определяется законодательством Российской Федерации, законодательством Рязанской области, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования – городской округ город Касимов.

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

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

1) наличие соответствующих муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;

2) невозможности реализации муниципальных нужд иначе, как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами муниципального образования – городской округ город Касимов, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

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

а) объектов электро-, газо-, тепло- , водоснабжения муниципального значения;

б) автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения;

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

4. Решение об изъятии земельных участков и иных объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и (или) объектов на них расположенных в порядке, установленном законодательством.

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

Статья 17.​ Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд.

1. Основанием для возмещения убытков собственникам земельных участков является:

 а) соглашение о временном занятии земельного участка между собственником земельного участка и лицом, в пользу которого осуществляется временное занятие земельного участка;

 б) акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ограничении прав собственника земельного участка, соглашение о сервитуте;

 в) акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ухудшении качества земель в результате деятельности других лиц;

 г) решение суда.

2.​ Основанием для возмещения убытков землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков является:

а) акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

 б) соглашение о временном занятии земельного участка между землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка и лицом, в пользу которого осуществляется временное занятие земельного участка;

 в) акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ограничении прав землепользователя, землевладельца, арендатора земельного участка, соглашение о сервитуте;

 г) акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ухудшении качества земель в результате деятельности других лиц;

 д) решение суда.

3. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления муниципального образования – городской округ город Касимов уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

4. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

5. Возмещение убытков осуществляется за счет средств соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых изымаются земельные участки или ограничиваются права на них, а также лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления охранных, санитарно-защитных зон и влечет за собой ограничение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшение качества земель.

6. Размер убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков изъятием для государственных или муниципальных нужд или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, определяется по соглашению сторон и регулируется законодательством об оценочной деятельности.

Статья 18.​ Резервирование земельных участков для муниципальных нужд.

1. Резервирование земель для муниципальных нужд муниципального образования – городской округ город Касимов осуществляется в случаях, предусмотренных частью 3 статьи 16 настоящих Правил, а земель, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования – городской окру город Касимов и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения городского округа город Касимов, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения, организацией пруда или обводненного карьера.

2. Порядок резервирования земельных участков для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

Статья 19.​ Установление публичных сервитутов.

1. Публичный сервитут в отношении земельного участка может устанавливаться постановлением администрации муниципального образования – городской округ город Касимов в случаях, когда это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения муниципального образования – городской округ город Касимов, в том числе 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) сенокошения, 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.

2. Публичный сервитут устанавливается без изъятия земельных участков.

3. Установление публичного сервитута производится с учетом результатов общественных слушаний, проводимых в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

4. При установлении сервитута может указываться срок его действия (срочный сервитут), без указания которого сервитут будет считаться постоянным. Срочный публичный сервитут прекращает свое действие по истечении срока, указанного в постановлении администрации муниципального образования – городской округ город Касимов, установившем такой сервитут.

5. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от администрации муниципального образования – городской округ город Касимов соразмерную плату.

6. В случаях, когда 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 администрацией муниципального образования – городской округ город Касимов убытков, причиненных установлением такого публичного сервитута, или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

7. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия постановления администрации муниципального образования – городской округ город Касимов об отмене сервитута.

8. В постановлении администрации муниципального образования – городской округ город Касимов об установлении публичного сервитута должны быть указаны:

1) наименование и содержание публичного сервитута;

2) описание границ земельного участка, иного недвижимого имущества, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

3) срок действия публичного сервитута (в случае установления публичного сервитута на определенный срок);

4) иные сведения, связанные с установлением публичного сервитута.

9. Публичный сервитут подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

10. Границы зон действия публичных сервитутов являются обязательной составляющей схемы планировочной организации земельного участка.

11. Решение об установлении или прекращении действия публичного сервитута может быть обжаловано заинтересованными лицами в судебном порядке.

ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

Статья 20.​ Общие положения о планировке территории.

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки территории как отдельных документов;

- проектов планировки территории с проектами межевания в их составе;

- проектов планировки территории с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

- проектов межевания как отдельных документов;

- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;

- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

Проекты планировки территории разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

а) границы планировочных элементов территории (районов, микрорайонов, кварталов);

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;

г) другие границы.

Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

а) границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

б) линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

в) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения;

г) границ зон с особыми условиями использования территории;

д) других границ.

Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления муниципального образования – городской округ город Касимов в составе проектов планировки территории и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

−​ красные линии;

−​ линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

−​ границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

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

−​ границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;

−​ границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

−​ границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделённых на земельные участки;

4. Запрещается осуществление нового строительства и преобразование застроенных территорий без утверждённой документации по планировке территории.

Статья 21.​ Особенности подготовки документации по планировке территории.

1.​ Подготовка документации по планировке территории муниципального образования – городской округ город Касимов осуществляется на основании Генерального плана, настоящих Правил, требований технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2.​ Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления муниципального образования – городской округ город Касимов, а также на основании предложений физических и юридических лиц.

3.​ Основанием для разработки документации по планировке территории являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое администрацией муниципального образования– городской округ город Касимов;

- заказ на подготовку данной документации;

- задание на разработку документации.

Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Заказчиком документации по планировке территории является администрация муниципального образования – городской округ город Касимов (отдел архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования – городской округ город Касимов), либо физическое и (или) юридическое на основании предложения которого принято решение о подготовке документации по планировке.

Задание на разработку документации по планировке территории утверждается администрацией муниципального образования– городской округ город Касимов.

4.​ Подготовка документации по планировке территории обеспечивается администрацией муниципального образования – городской округ город Касимов. Документация по планировке территории утверждается главой администрации муниципального образования – городской округ город Касимов.

5.​ Сроки подготовки документации по планировке территории определяются в решении о подготовке данной документации.

6.​ Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте муниципального образования – городской округ город Касимов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

7.​ Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию муниципального образования – городской округ город Касимов свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов.

8.​ Документация по планировке территории разрабатывается, по общему правилу, специализированной организацией на конкурсной основе.

9.​ Администрация муниципального образования – городской округ город Касимов осуществляет проверку разработанной документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения разработанной документации по планировке территории. По результатам проверки администрация муниципального образования – городской округ город Касимов направляет документацию по планировке территории главе муниципального образования, председателю Касимовской городской Думы для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

10.​ Публичные слушания проводятся в порядке, определённом статьей 34 настоящих Правил.

11.​ Администрация муниципального образования – городской округ город Касимов направляет главе администрации муниципального образования – городской округ город Касимов подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

12.​ Глава администрации муниципального образования – городской округ город Касимов, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об её отклонении и направлении в отдел архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования – городской округ город Касимов на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке территории.

13.​ Утверждённая документация по планировке территории в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 6 настоящей статьи.

14.​ Положения, установленные частями 1-13 настоящей статьи, применяются при подготовке:

1) проектов планировки как отдельных документов;

2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;

3) проектов межевания как отдельных документов;

4) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания.

15. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Рязанской области, органы местного самоуправления муниципального образования – городской округ город Касимов, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

Статья 22.​ Работы по формированию земельных участков.

1.​ Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости. Не допускается предоставлять земельные участки, не сформированные как объекты недвижимости, для любого строительства.

Сформированным считается земельный участок, в отношении которого осуществлён государственный кадастровый учёт, определены разрешённое использование и технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также плата за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Формирование земельного участка производится в соответствии со статьёй 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

2.​ Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;

- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

3.​ Предварительное согласование места размещения объекта не проводится:

- при размещении объекта на территории муниципального образования – городской округ город Касимов в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории и настоящими Правилами (в том числе при проведении торгов по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка);

- при предоставлении земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства;

- в случае предоставления земельного участка для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории;

- при предоставлении земельного участка акционерному обществу, сто процентов акций которого принадлежит Российской Федерации, управляющей компании, в случае привлечения их в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации об особых экономических зонах, для выполнения функций по созданию за счёт средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета объектов недвижимости в границах особой экономической зоны и на прилегающей к ней территории и по управлению этими и ранее созданными объектами;

- при предоставлении земельного участка резиденту особой экономической зоны.

4.​ Предварительное согласование места размещения объекта проводится во всех остальных случаях, не указанных в части 3 настоящей статьи.

5.​ Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства.

6.​ Формирование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования – городской округ город Касимов, производится за счёт средств администрации муниципального образования – городской округ город Касимов либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

7.​ Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

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

- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования – городской округ город Касимов или из состава земель, собственность на которые не разграничена.

Статья 23.​ Условия предоставления (изъятия) земельных участков.

Процедуры предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель:

1. Для получения земельного участка для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заинтересованное лицо подает заявление в администрацию муниципального образования – городской округ город Касимов с приложением необходимых документов. В заявлении указывается: назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок, перечень необходимого инженерного обеспечения объекта.

2. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;

- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

3. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи.

4. Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности или на который государственная собственность не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном порядке заключен договор о развитии застроенной территории. Указанный земельный участок по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляется бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере ставки арендной платы, установленной решением Касимовской городской Думы.

Администрация муниципального образования – городской округ город Касимов или в случаях, установленных законодательством, орган исполнительной власти Рязанской области, после утверждения документации по планировке застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, на основании заявления о предоставлении земельного участка, указанного в абзаце первом настоящего пункта, лица, заключившего с органом местного самоуправления муниципального образования – городской округ город Касимов договор о развитии застроенной территории, определяет технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, плату за подключение и принимает решение о предоставлении указанного земельного участка.

Решение о предоставлении земельного участка, указанное в абзаце втором настоящего пункта, является основанием установления в соответствии с заявлением лица, заключившего с органом местного самоуправления муниципального образования - городской округ город Касимов договор о развитии застроенной территории, и за его счет границ такого земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

5. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации, - в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения - в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

6. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) проведение работ по формированию земельного участка:

- выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным Законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;

- определение разрешенного использования земельного участка;

- определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - плата за подключение);

- принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

- публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

2) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;

3) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

7. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;

3) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 Земельного кодекса Российской Федерации.

8. В случае если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в соответствии с пунктами 2, 3 части 6 настоящей статьи, если иной порядок не установлен Земельным кодексом Российской Федерации.

9. Решение органа исполнительной власти Рязанской области или администрации муниципального образования – городской округ город Касимов о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием для:

1) государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;

2) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

3) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

10. Решение или выписка из него о предоставлении земельного участка для строительства либо об отказе в его предоставлении выдается заявителю в 7-дневный срок со дня его принятия.

11. Решение об отказе в предоставлении земельного участка для строительства может быть обжаловано заявителем в суд.

12. В случае признания судом недействительным отказа в предоставлении земельного участка для строительства суд в своем решении обязывает орган исполнительной власти Рязанской области или администрацию муниципального образования – городской округ город Касимов, предоставить земельный участок с указанием срока и условий его предоставления.

13. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта на территории муниципального образования – городской округ город Касимов в соответствии с градостроительной документацией и настоящими Правилами, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда, либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения территории для жилищного строительства:

1. Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду, а в случаях, установленных подпунктом 5 пункта 1 статьи 24 Земельного кодекса Российской Федерации - в безвозмездное срочное пользование без предварительного согласования места размещения объекта.

2. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных подпунктом 5 пункта 1 статьи 24, пунктом 2.1 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства осуществляется на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка орган исполнительной власти Рязанской области или администрация муниципального образования – городской округ город Касимов, может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании, определяемом соответственно органом исполнительной власти Рязанской области или главой администрации муниципального образования – городской округ город Касимов.

В случае если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, органом исполнительной власти Рязанской области или администрацией муниципального образования – городской округ город Касимов принимается решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину, указанному в абзаце первом настоящего пункта.

Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанным гражданином в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

В случае поступления заявления о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

4. Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку 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, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, устанавливаются статьей 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 24.​ Межевание территории.

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

2. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

3. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, то для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

4. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых, в частности, отображаются красные линии, линии отступа от красных линий, границы различных зон. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

Статья 25.​ Градостроительный план земельного участка.

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа. Форма градостроительного плана земельного участка утверждена Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.05.2011 № 207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка».

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

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

3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

- границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

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

- минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается строительство зданий, строений, сооружений;

- информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента); при этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

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

- информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

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

- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

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

5. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель участки;

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

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

6. Градостроительный план земельного участка готовится администрацией муниципального образования – городской округ город Касимов и утверждается главой администрации муниципального образования – городской округ город Касимов.

7. Градостроительные планы земельных участков готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц. Градостроительный план выдаётся заявителю в течение 30 дней со дня поступления указанного заявления без взимания платы.

ГЛАВА 5. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

Статья 26.​ Право на строительные изменения объектов недвижимости и основания для его реализации.

1. Правом производить строительные изменения недвижимости на территории муниципального образования – городской округ город Касимов - осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их представители.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в порядке статьи 28 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, указанные в пункте 3 настоящей статьи.

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 случаях, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Российской Федерации, законодательством Рязанской области может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получения разрешения на строительство.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 28 настоящих Правил.

Статья 27.​ Подготовка проектной документации.

1. Проектная документация подготавливается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются градостроительным законодательством.

3. Подготовку проектной документации осуществляет застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование (исполнитель).

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

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

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

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

1) градостроительный план земельного участка;

2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

4) иные определенные законодательством документы и материалы.

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

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

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

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

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

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

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

6. Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлен Правительством Российской Федерации (постановление Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83).

7. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

Статья 28.​ Выдача разрешений на строительство.

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

2. Разрешение на строительство выдает администрация муниципального образования – городской округ город Касимов, за исключением случаев, предусмотренных частями 5 и 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и другими федеральными законами.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Рязанской области или органом местного самоуправления муниципального образования – городской округ город Касимов в соответствии с Законом Рязанской области от 21.09.2010 № 101-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Рязанской области».

4. Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

5. Порядок выдачи разрешения на строительство определен статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе не соответствует градостроительному регламенту. В этом случае застройщик до завершения строительства вправе подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в Комиссию в порядке, установленном статьей 12 настоящих Правил.

7. Администрация муниципального образования – городской округ город Касимов имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения указанного разрешения в соответствие с градостроительным регламентом в пределах срока действия разрешения на строительство.

8. Внесение изменений в выданные разрешения на строительство осуществляется в форме постановления администрации муниципального образования – городской округ город Касимов:

- в целях устранения технической ошибки;

- в случае, если в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства до выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию возникла необходимость отклонения параметров объекта капитального строительства от проектной документации. В данном случае внесение изменений осуществляется на основании вновь утвержденной после внесения в нее соответствующих изменений застройщиком или техническим заказчиком проектной документации, прошедшей в необходимых случаях экспертизу проектной документации в порядке, установленном статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации. При этом, если отклонение от разрешенного строительства превысило предельные параметры разрешенного строительства, установленные настоящими Правилами, внесение соответствующих изменений в разрешение на строительство допускается только при наличии разрешения на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции, полученных застройщиком в порядке, установленном статьей 12 настоящих Правил.

Статья 29.​ Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдает орган, выдавший разрешение на строительство.

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

4. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определен статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Внесение изменений в выданные разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию осуществляется в целях устранения технической ошибки в форме постановления администрации муниципального образования – городской округ город Касимов.

Статья 30.​ Строительный контроль.

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.

2. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определен статьями 53, 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Осуществление государственного строительного надзора производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

Статья 31.​ Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки.

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам землепользования и застройки в обязательном порядке проводятся в целях обсуждения:

1) проекта Правил;

2) предложений о внесении изменений в Правила;

3) вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;

4) вопросов о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании постановления администрации муниципального образования – городской округ город Касимов.

2. Глава муниципального образования, председатель Касимовской городской Думы принимает решение о назначении публичных слушаний:

1) по проекту Правил и предложениям о внесении изменений в Правила;

2) по обсуждению вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости, на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектов планировки территорий и проектов межевания территорий.

3. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в решении о назначении публичных слушаний и должна составлять:

1) не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования проекта Правил или проекта о внесении изменений в настоящие Правила;

2) не более одного месяца со дня оповещения жителей муниципального образования – городской округ город Касимов о времени и месте проведения публичных слушаний по обсуждению вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) не менее одного и не более трех месяцев со дня оповещения жителей муниципального образования – городской округ город Касимов о времени и месте проведения публичных слушаний по обсуждению проектов планировки территорий и проектов межевания территории до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

3. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:

1) тема публичных слушаний (наименование проекта муниципального правового акта, выносимого на публичные слушания);

2) дата, время и место проведения публичных слушаний;

3) инициатор проведения публичных слушаний, орган, ответственный за организацию публичных слушаний;

4) сроки и адрес направления предложений по проектам муниципальных правовых актов, выносимым на публичные слушания, а также заявок на участие в публичных слушаниях.

Решение о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования – городской округ город Касимов в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, несут, соответственно, органы местного самоуправления муниципального образования – городской округ город Касимов (при проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила, проектам документации по планировке территорий), а при проведении публичных слушаний по обсуждению вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении таких разрешений.

5. Публичные слушания по обсуждению вопросов землепользования и застройки проводятся в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования – городской округ город Касимов, Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании – городской округ город Касимов, утвержденным решением Касимовской городской Думы от 21.02.2013 № 13/2 и настоящими Правилами.

Статья 32.​ Порядок проведения публичных слушаний по вопросам внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

1. Инициаторами внесения изменений в настоящие Правила могут быть федеральный орган исполнительной власти, Правительство Рязанской области, органы местного самоуправления муниципального образования – городской округ город Касимов, заинтересованные физические и юридические лица, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

2. Предложения о внесении изменений в Правила направляются заинтересованными лицами непосредственно в Комиссию по землепользованию и застройке.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации муниципального образования – городской округ город Касимов.

4. Глава администрации муниципального образования – городской округ город Касимов с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

5. Администрация муниципального образования – городской округ город Касимов осуществляет проверку проекта о внесении изменения в Правила, подготовленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Рязанской области, Генеральному плану.

6. По результатам указанной в части 5 настоящей статьи проверки администрация муниципального образования – городской округ город Касимов направляет проект о внесении изменения в Правила главе муниципального образования, председателю Касимовской городской Думы или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 5 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

7. Глава муниципального образования, председатель Касимовской городской Думы при получении от администрации муниципального образования – городской округ город Касимов проекта о внесении изменения в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем 10 дней со дня получения такого проекта.

8. Публичные слушания по проекту о внесении изменения в Правила проводятся в соответствии с Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании – городской округ город Касимов, утвержденным Касимовской городской Думой от 21.02.2013 № 13/2 и настоящими Правилами.

9. После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменения в Правила Комиссия по проведению публичных слушаний по вопросам градостроительства (далее – Комиссия по проведению публичных слушаний) обеспечивает:

1) подготовку протокола, итогового документа и заключения о результатах публичных слушаний, которые подлежат опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального образования – городской округ город Касимов в информационно — телекоммуникационной сети «Интернет» в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов;

2) в случае необходимости, внесение изменений в проект о внесении изменения в Правила и представление указанного проекта главе администрации муниципального образования – городской округ город Касимов. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменения в Правила являются протокол (протоколы) публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

10. Глава администрации муниципального образования – городской округ город Касимов с учетом предоставленных ему документов, определенных частью 9 настоящей статьи, в течение 10 дней после предоставления ему проекта о внесении изменения в Правила принимает одно из двух решений:

1) о направлении проекта о внесении изменения в Правила в Касимовскую городскую Думу;

2) об отклонении проекта с указанием даты его повторного представления.

11. Глава администрации муниципального образования – городской округ город Касимов направляет в Касимовскую городскую Думу:

1) проект решения о внесении изменения в Правила и обосновывающие материалы к нему;

2) заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта решения о внесении изменения в Правила к утверждению;

3) протокол (протоколы) публичных слушаний;

4) заключение о результатах публичных слушаний;

5) заключение отдела архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования – городской округ город Касимов, о соответствии проекта требованиям, установленным действующим законодательством.

12. Касимовская городская Дума по результатам рассмотрения документов, представленных главой администрации муниципального образования – городской округ город Касимов, может принять одно из следующих решений:

1) утвердить изменение в настоящие Правила;

2) направить проект решения о внесении изменения в Правила главе администрации муниципального образования – городской округ город Касимов на доработку.

13. Утвержденное изменение в настоящие Правила:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте муниципального образования – городской округ город Касимов в информационно — телекоммуникационной сети «Интернет»;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежат размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования – городской округ город Касимов.

Статья 33.​ Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования недвижимости (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования) требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования муниципального образования – городской округ город Касимов.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости подлежит обсуждению на публичных слушаниях, которые проводятся в соответствии с Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании – городской округ город Касимов, утвержденным Касимовской городской Думой от 21.02.2013 № 13/2.

Получение разрешения на условно разрешенный вид использования может проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава 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 условно разрешенный вид использования направляется в Комиссию, а затем в администрацию муниципального образования – городской округ город Касимов. Заявление должно содержать:

- запрос о предоставлении разрешения;

- 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 дней после регистрации заявления администрация муниципального образования – городской округ город Касимов 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;

в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия.

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия.

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, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

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

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в администрацию муниципального образования – городской округ город Касимов в течение 14 дней со дня поступления запроса.

После получения заключений указанных уполномоченных органов в срок не более 3 недель после регистрации заявки администрация муниципального образования – городской округ город Касимов подготавливает письменное заключение по предмету запроса.

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации муниципального образования – городской округ город Касимов заключение по результатам рассмотрения письменных заключений 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.

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом не причинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой администрации муниципального образования – городской округ город Касимов в течении 3 дней после поступления заключения Комиссии.

Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения 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, вправе обратится за разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - разрешение на отклонение).

Заявление на получение разрешения на отклонение направляется в Комиссию, а затем в администрацию муниципального образования – городской округ город Касимов и должно содержать обоснование того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;

- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами муниципального образования – городской округ город Касимов;

- допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности - экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Комиссия по вопросам градостроительства 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 органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию по вопросам градостроительства до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия по вопросам градостроительства подготавливает и направляет главе администрации муниципального образования – городской округ город Касимов заключение по результатам публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Публичные слушания проводятся в соответствии с Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании – городской округ город Касимов, утвержденным Касимовской городской Думой от 21.02.2013 № 13/2.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение либо об отказе в предоставлении разрешения на отклонение принимается главой администрации муниципального образования – городской округ город Касимов в течении 7 дней со дня поступления рекомендаций Комиссии.

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

Статья 34.​ Публичные слушания по проектам планировки и межевания территории.

1. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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

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

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

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

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании – городской округ город Касимов, утвержденным Касимовской городской Думой от 21.02.2013 № 13/2.

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

1) проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

2) обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

3) проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

4) иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

3. Предметом публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

1) документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

2) требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

4) техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

5) требованиям в части того, что:

а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);

б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае не нарушения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования;

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

7) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

4. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в Комиссию по вопросам градостроительства свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования - городской округ город Касимов в информационно — телекоммуникационной сети "Интернет".

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

ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА.

Статья 35.​ Основания для внесения изменений в Правила.

1. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Рязанской области, органы местного самоуправления муниципального образования – городской округ город Касимов, физические или юридические лица в случаях, предусмотренных статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Основаниями для внесения изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану муниципального образования – городской округ город Касимов, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

Предложения о внесении изменений в Правила могут относиться к формулировкам текста Правил, границам территориальных зон, градостроительным регламентам.

Статья 36.​ Порядок внесения изменений в Правила.

1. Предложение о внесении изменений в Правила, содержащее обоснование необходимости внесения соответствующих изменений, направляется в Комиссию по землепользованию и застройке. Комиссия в течение 30 дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации муниципального образования – городской округ город Касимов.

Глава администрации муниципального образования – городской округ город Касимов с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Проект о внесении изменения в Правила подлежит рассмотрению посредством публичных слушаний в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании – городской округ город Касимов, утвержденным Касимовской городской Думой от 21.02.2013 № 13/2 и настоящими Правилами.

Подготовленное по итогам публичных слушаний заключение Комиссии по вопросам градостроительства направляется главе администрации муниципального образования – городской округ город Касимов, который не позднее 7 дней принимает решение о необходимости внесения изменений в Правила. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации муниципального образования – городской округ город Касимов направляет проект соответствующих предложений в Касимовскую городскую Думу.

2. Изменения части II Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, могут быть приняты только при наличии положительного заключения отдела архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования – городской округ город Касимов.

ГЛАВА 8. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ

Статья 37.​ Общее описание объектов благоустройства.

1. К объектам благоустройства, представляющим собой различные типы открытых пространств муниципальных территорий, относятся парки, сады, набережные, бульвары, площади, улицы (в том числе пешеходные), придомовые территории (кроме придомовых территорий многоквартирных жилых домов), пляжи, аквапарки, иные типы открытых пространств общего пользования в сочетании с внешним видом окружающих их зданий, памятников истории и культуры, сооружений (в том числе некапитального типа).

К отдельным объектам благоустройства относятся придомовые территории многоквартирных жилых домов, территории организаций, учреждений, офисов, предприятий, производств и иных объектов недвижимости, находящихся в пользовании, аренде или собственности. Прилегающие территории также относятся к объектам благоустройства.

2. Границы прилегающих территорий, если иное не установлено договорами аренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, пожизненного наследуемого владения, определяются:

1) на улицах с двухсторонней застройкой - по длине занимаемого участка, по ширине - до края проезжей части улицы;

2) на улицах с односторонней застройкой - по длине занимаемого участка, а по ширине - на всю ширину улицы, до края проезжей части улицы;

3) на дорогах, подходах и подъездных путях к промышленным организациям, а также к жилым микрорайонам, карьерам, гаражам, складам и земельным участкам - по всей длине, включая 10-метровую зеленую зону;

4) на строительных площадках - территория до 15 метров от ограждения стройки по всему периметру;

5) для некапитальных объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения - в радиусе до 10 метров;

Статья 38.​ Порядок создания, содержания и изменения (реконструкции) элементов внешнего благоустройства.

1. Общие требования к содержанию элементов внешнего благоустройства.

1) Содержание элементов внешнего благоустройства, включая работы по восстановлению и ремонту памятников, мемориалов, осуществляется физическими и (или) юридическими лицами, независимо от их организационно-правовых форм, владеющими соответствующими элементами внешнего благоустройства на праве собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления либо на основании соглашений с собственником или лицом, уполномоченным собственником.

Физические и юридические лица организуют содержание элементов внешнего благоустройства, расположенных на прилегающих территориях.

Организацию содержания иных элементов внешнего благоустройства осуществляет администрация муниципального образования – городской округ город Касимов по соглашениям со специализированными организациями в пределах средств, предусмотренных на эти цели в бюджете муниципального образования.

2) Строительство и установка оград, заборов, газонных и тротуарных ограждений, киосков, палаток, павильонов, ларьков, стендов для объявлений и других устройств допускаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования – городской округ город Касимов.

3) Строительные площадки должны быть огорожены по всему периметру плотным забором установленного образца. В ограждениях должно быть минимальное количество проездов. Ограждение должно содержать табличку с указанием наименования объекта строительства, организации, производящей работы, фамилией ответственного за производство работ лица, номером телефона организации. Проезды, как правило, должны выходить на второстепенные улицы и оборудоваться воротами. Строительные площадки должны иметь благоустроенную проезжую часть не менее 20 метров у каждого выезда.

2. Световые вывески, реклама и витрины.

1) Установка рекламной конструкции допускается при наличии разрешения на установку рекламной конструкции (далее - разрешение), выдаваемого на основании заявления органом местного самоуправления, в соответствии с Правилами размещения объектов наружной рекламы и информации в муниципальном образовании - городской округ город Касимов, утвержденными решением Касимовской городской Думы от 25.12.2008 № 110/11.

2) Организации, эксплуатирующие световые рекламы и вывески, обязаны ежедневно включать и выключать их не ранее времени включения или отключения уличного освещения, но не позднее наступления темного времени суток или светового дня, своевременно обеспечивать замену перегоревших газосветовых трубок и электроламп.

В случае неисправности отдельных знаков реклама или вывески должны выключаться полностью.

3) Витрины должны быть оборудованы специальными осветительными приборами.

4) На главных магистралях должна быть обеспечена горизонтальная освещенность витрины, равная 500 люксам, на всех остальных улицах - 200 люксам.

5) Расклейка газет, афиш, плакатов, различного рода объявлений и рекламы разрешается только на специально установленных стендах или досках для объявлений.

Запрещается расклейка газет, афиш, плакатов, различного рода объявлений и рекламы на опорах линий электропередач, уличного освещения, цоколях зданий, заборах и других сооружениях.

6) Очистку опор линий электропередач, уличного освещения, цоколя зданий, заборов и других сооружений от газет, афиш, плакатов, объявлений и реклам осуществляют их собственники либо иные лица по соглашению с собственниками.

7) Размещение и эксплуатация средств наружной рекламы осуществляются в порядке, установленном решением представительного органа муниципального образования.

8) Запрещается вынос товара в качестве рекламы за пределы торгового предприятия и на фасады зданий (действие данного пункта не распространяется на выставки, ярмарки и выездную торговлю).

3. Строительство, установка и содержание малых архитектурных форм

1) Физические или юридические лица обязаны содержать малые архитектурные формы, производить их ремонт и окраску, согласовывая цветовое решение с отделом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования – городской округ город Касимов.

2) Окраску киосков, павильонов, палаток, тележек, лотков, столиков, заборов, газонных ограждений и ограждений тротуаров, павильонов ожидания транспорта, телефонных кабин, спортивных сооружений, стендов для афиш и объявлений и иных стендов, рекламных тумб, указателей остановок транспорта и переходов, скамеек необходимо производить не реже одного раза в год.

3) Окраску каменных, железобетонных и металлических ограждений фонарей уличного освещения, опор линий электропередач, трансформаторных будок и киосков, металлических ворот жилых, общественных и промышленных зданий необходимо производить не реже одного раза в год, а ремонт - по мере необходимости.

4. Ремонт и содержание зданий и сооружений.

1) Эксплуатация зданий и сооружений, их ремонт производятся в соответствии с установленными правилами и нормами технической эксплуатации.

2) Текущий и капитальный ремонт, окраска фасадов зданий и сооружений производятся в зависимости от их технического состояния собственниками зданий и сооружений либо по соглашению с собственником иными лицами.

3) Всякие изменения фасадов зданий, связанные с ликвидацией или изменением отдельных деталей, а также устройство новых и реконструкция существующих оконных и дверных проемов, выходящих на главный фасад, производятся по согласованию с администрацией муниципального образования – городской округ город Касимов.

4) Запрещается самовольное возведение хозяйственных и вспомогательных построек (дровяных сараев, будок, гаражей, голубятен, теплиц и т.п.) юридическими и физическими лицами на не принадлежащих им на праве собственности либо ином вещном праве земельных участках.

5) Запрещается производить какие-либо изменения балконов, лоджий, развешивать ковры, одежду, белье на балконах и окнах наружных фасадов зданий, выходящих на улицу, а также загромождать их разными предметами домашнего обихода.

6) Запрещается загромождение и засорение дворовых территорий металлическим ломом, строительным и бытовым мусором, домашней утварью и другими материалами.

7) Руководители организаций, в ведении которых находятся здания, а также собственники домов и строений обязаны иметь указатели на зданиях с обозначением наименования улицы и номерных знаков утвержденного администрацией муниципального образования – городской округ город Касимов образца, а на угловых домах - названия пересекающихся улиц, исправное электроосвещение во дворах, у подъездов, на прилегающих территориях и включать его с наступлением темного времени суток.

Статья 39.​ Озеленение территории муниципального образования.

1. Озеленение территории муниципального образования – городской округ город Касимов, работы по содержанию и восстановлению парков, скверов, зеленых зон, содержание и охрана городских лесов осуществляются специализированными организациями по договорам с администрацией муниципального образования – городской округ город Касимов в пределах средств, предусмотренных в бюджете муниципального образования – городской округ город Касимов на эти цели.

2. Физические и юридические лица, в собственности или ином вещном праве которых находятся земельные участки, обязаны обеспечить содержание и сохранность зеленых насаждений, находящихся на этих участках, а также на прилегающих территориях.

3. Новые посадки деревьев и кустарников на территории улиц, площадей, парков, скверов и кварталов многоэтажной застройки, цветочное оформление скверов и парков, а также капитальный ремонт и реконструкцию объектов ландшафтной архитектуры допускается производить только по проектам, согласованным с администрацией муниципального образования – городской округ город Касимов.

4.Лица, указанные в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, обязаны:

- обеспечивать своевременное проведение всех необходимых агротехнических мероприятий (полив, рыхление, обрезка, сушка, борьба с вредителями и болезнями растений, скашивание травы);

- осуществлять обрезку и вырубку сухостоя и аварийных деревьев, вырезку сухих и поломанных сучьев и вырезку веток, ограничивающих видимость регулирования дорожного движения, при наличии соответствующего разрешения, выданного в соответствии с Правилами;

- доводить до сведения органов местного самоуправления обо всех случаях массового появления вредителей и болезней и принимать меры борьбы с ними, производить замазку ран и дупел на деревьях;

- проводить своевременный ремонт ограждений зеленых насаждений.

5. На площадях зеленых насаждений запрещается:

- ходить и лежать на газонах и в молодых лесных посадках;

- ломать деревья, кустарники, сучья и ветви, срывать листья и цветы, сбивать и собирать плоды;

- разбивать палатки и разводить костры;

- засорять газоны, цветники, дорожки и водоемы;

- портить скульптуры, скамейки, ограды;

- добывать из деревьев сок, делать надрезы, надписи, приклеивать к деревьям объявления, номерные знаки, всякого рода указатели, провода и забивать в деревья крючки и гвозди для подвешивания гамаков, качелей, веревок, сушить белье на ветвях;

- ездить на велосипедах, мотоциклах, лошадях, тракторах и автомашинах;

- мыть автотранспортные средства, стирать белье, а также купать животных в водоемах, расположенных на территории зеленых насаждений;

- парковать автотранспортные средства на газонах;

- пасти скот;

- устраивать ледяные катки и снежные горки, кататься на лыжах, коньках, санях, организовывать игры, танцы, за исключением мест, отведенных для этих целей;

- производить строительные и ремонтные работы без ограждений насаждений щитами, гарантирующими защиту их от повреждений;

- обнажать корни деревьев на расстоянии ближе 1,5 м от ствола и засыпать шейки деревьев землей или строительным мусором;

- складировать на территории зеленых насаждений материалы, а также устраивать на прилегающих территориях склады материалов, способствующие распространению вредителей зеленых насаждений;

- устраивать свалки мусора, снега и льда, сбрасывать снег с крыш на участках, имеющих зеленые насаждения, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;

- добывать растительную землю, песок и производить другие раскопки;

- выгуливать и отпускать с поводка собак в парках, лесопарках, скверах и иных территориях зеленых насаждений;

- сжигать листву и мусор на территории общего пользования муниципального образования – городской округ город Касимов.

6. Снос деревьев и кустарников, попадающих в зону застройки или прокладки подземных коммуникаций, установки высоковольтных линий и других сооружений в границах муниципального образования – городской округ город Касимов, производится только по письменному разрешению администрации муниципального образования – городской округ город Касимов.

7. За вынужденный снос крупномерных деревьев и кустарников, связанных с застройкой или прокладкой подземных коммуникаций, берется восстановительная стоимость. В качестве показателя действительной восстановительной стоимости объектов озеленения и зеленых насаждений используются нормативные значения затрат, необходимых для создания и содержания наиболее типичных видов (категорий) зеленых насаждений и объектов озеленения.

8. Выдача разрешения на снос деревьев и кустарников производится в порядке, определенном администрацией муниципального образования – городской округ город Касимов.

9. За всякое повреждение или самовольную вырубку деревьев и кустарников, а также за непринятие мер охраны и халатное отношение к ним с виновных взимается восстановительная стоимость поврежденных деревьев и кустарников.

10. Оценка стоимости плодово-ягодных насаждений и садов, принадлежащих гражданам и попадающих в зону строительства жилых и промышленных зданий, производится администрацией муниципального образования – городской округ город Касимов.

11. Учет, содержание, клеймение, снос, обрезка, пересадка деревьев и кустарников производятся силами и средствами: специализированной организации - на улицах, по которым проходят маршруты пассажирского транспорта; жилищно-эксплуатационных организаций - на внутридворовых территориях многоэтажной жилой застройки; лесхоза или иной специализированной организации - в городских лесах.

Если при этом будет установлено, что гибель деревьев произошла по вине отдельных граждан или должностных лиц, то размер восстановительной стоимости определяется по ценам на здоровые деревья.

12. При обнаружении признаков повреждения деревьев специализированная организация должна немедленно поставить в известность администрацию муниципального образования – городской округ город Касимов для принятия необходимых мер.

13. Разрешение на вырубку сухостоя выдается администрацией муниципального образования — городской округ город Касимов.

14. Вырубка деревьев, кроме ценных пород деревьев, и кустарников в зоне индивидуальной застройки осуществляется собственником (ами) земельных участков самостоятельно за счет собственных средств.

ГЛАВА 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 40.​ Вступление в силу Правил.

1. Настоящие Правила вступают в силу на следующий день после дня их официального опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

2. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

3. Администрация муниципального образования – городской округ город Касимов после введения в действие настоящих Правил может принять решение о:

- приведение в соответствии с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;

- разработке документации по планировке территорий.

4. Действие Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

5. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны.

6. Земельный участок или объекты капитального строительства не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

-​ виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования установленных для конкретной территориальной зоны;

-​ их размеры и параметры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительными регламентами.

7. Указанные земельные участки или объекты капитального строительства могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

Федеральным законом может быть наложен запрет на использование несоответствующих градостроительному регламенту земельных участков и объектов капитального строительства, в случае если их дальнейшее использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

8. В случаях, когда объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке, не соответствуют утвержденным настоящими Правилами видам разрешенного использования и выходят за красные линии установленные утвержденной градостроительной документацией, приватизация земельного участка не допускается, а возможность использования объектов капитального строительства расположенных на земельном участке, определяется в соответствии с действующим законодательством, предусматривая постепенное приведение использования земельного участка и объектов капитального строительства в соответствие с правовым режимом, установленным градостроительным регламентом.

9. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования.

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

Строительство новых объектов может осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Статья 41.​ Ответственность за нарушение Правил.

1. Ответственность за нарушение настоящих Правил, установленного порядка использования и охраны земель городского округа город Касимов наступает по основаниям и в порядке, установленным федеральным и областным законодательством.

По факту выявленного административного правонарушения должностные лица, уполномоченные администрацией муниципального образования - городской округ город Касимов, осуществляющие контроль за использованием земель, извещают соответствующие государственные органы согласно законодательству Российской Федерации и Рязанской области об административных правонарушениях.

2. Дела об административных правонарушениях в области землепользования и застройки рассматриваются уполномоченными органами в соответствии Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях и законодательством Рязанской области.

ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

ГЛАВА 10. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Статья 42.​ Карта градостроительного зонирования.

Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования – городской округ город Касимов является основным графическим материалом Правил, в котором устанавливаются границы территориальных зон с целью создания условий для планировки территории муниципального образования – городской округ город Касимов.

На картах градостроительного зонирования отображены:

​ границы муниципального образования – городской округ город Касимов;

​ границы территориальных зон;

​ зоны запрещения нового жилищного строительства;

​ наименования основных элементов улично-дорожной сети городского округа – город Касимов;

​ границы зон с особыми условиями использования территорий.

ГЛАВА 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

Статья 43.​ Общие положения.

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых Генеральным планом муниципального образования;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Рязанской области или уполномоченными органами местного самоуправления муниципального образования – городской округ город Касимов в соответствии с федеральными законами.

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

7. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём приведения их в соответствие предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

9. Территориальные зоны установлены с учётом:

1) определённых Градостроительным кодексом Российской Федерации видов территориальных зон;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом;

3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

4) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории муниципального образования – городской округ город Касимов;

5) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

10. Границы территориальных зон установлены по:

1) красным линиям;

2) магистралям, улицам, проездам (линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений);

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным обоснованным границам.

11. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Статья 44.​ Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

1.​ На Карте градостроительного зонирования территории муниципального образования – городской округ город Касимов выделены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовые обозначения территориальных зон | Наименование территориальных зон |
|  | ЖИЛЫЕ ЗОНЫ |
| Ж – 1. | Зона застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками |
| Ж – 2. | Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 3 этажей) |
| Ж – 3. | Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (до 5 этажей) |
|  | ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ |
| О – 1. | Зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения |
| О – 2. | Зона объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения |
|  | ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ |
| П – 1. | Производственная зона III класса опасности |
| П – 2. | Производственная зона IV-V класса опасности |
| П – 3. | Зона коммунально-складских организаций |
|  | ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ |
| И – 1. | Зона объектов инженерной инфраструктуры |
| Т – 1. | Зона железнодорожного транспорта |
|  | ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ |
| Р – 1. | Зона зеленых насаждений общего пользования |
| Р – 2. | Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений |
| Р – 3. | Зона пляжей |
|  | ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| С – 1. | Зона сельскохозяйственных угодий |
| С – 2. | Зона садоводства, огородничества и дачных участков |
|  | ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ |
| СН – 1. | Зоны кладбищ |
| СН – 2. | Зоны зеленых насаждений специального назначения |
|  | ЗОНЫ ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ |

2. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешённого использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также санитарно-эпидемиологическим и экологическим нормам.

Статья 45.​ Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

1. Жилые зоны предназначены для застройки индивидуальными жилыми домами и многоквартирными жилыми домами различной этажности, другими объектами, предназначенными для проживания граждан.

Размещение встроенно-пристроенных нежилых объектов допускается при условии выполнения норм пожарной безопасности в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СНиП 21-01-97\*, СНиП 31-01-2003, СНиП 2.08.02-89\*, СНиП 21-02-99\*, ППБ 01-03, в том числе:

- обособленные от жилой территории входы для посетителей;

- обособленные подъезды и площадки для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;

- самостоятельные шахты для вентиляции;

-отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками.

Доля нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не должна превышать 20 %.

2. Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории жилых зон по классификации СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", - V.

3. Ограничения на размещение встроено-пристроенных объектов общественного назначения в жилых домах устанавливаются региональными нормативами градостроительного проектирования Рязанской области.

Не допускается размещение объектов, оказывающих вредное воздействие на человека в соответствии с требованиями СНиП 31-01-2003:

- специализированные магазины химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки;

- специализированные рыбные магазины; склады любого назначения, в том числе оптовой (или мелкооптовой) торговли;

- все предприятия, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов); бани и сауны (кроме индивидуальных саун в квартирах);

- предприятия питания и досуга с числом мест более 50, общей площадью более 250 м2 и с музыкальным сопровождением;

- прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену); автоматические телефонные станции общей площадью более 100 м2; общественные уборные; похоронные бюро;

- встроенные и пристроенные трансформаторные подстанции;

- производственные помещения (кроме помещений категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пунктов выдачи работы на дом, мастерских для сборочных и декоративных работ); клинико-диагностические и бактериологические лаборатории; диспансеры всех типов; дневные стационары диспансеров и стационары частных клиник: травмопункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи; дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приема; отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии;

- рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, ветеринарные клиники и кабинеты.

Магазины по продаже синтетических ковровых изделий допускается располагать пристроенными к глухим участкам стен жилых зданий с пределом огнестойкости REI 150.

4. В состав жилых зон включены:

1)​ Зона индивидуальной жилой застройки с участками;

2)​ Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки до 3 этажей;

3)​ Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки до 5 этажей;

Статья 46.​ Зона застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками (Ж –1.)

Предназначена для размещения усадебных жилых домов на одну семью малой этажности (до 3 этажей) с приусадебными участками.

1.​ Основные виды разрешённого использования

​ отдельно стоящие 1-3 этажные жилые дома на одну семью с придомовыми участками.

2.​ Вспомогательные виды разрешённого использования

​ дворовые постройки, размещаемые в соответствии с требованиями санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм;

​ парники, теплицы, оранжереи;

​ постройки для содержания мелких животных;

​ индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;

​ встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля;

​ гостевые стоянки;

​ индивидуальные бани (при условии канализования стоков);

​ отделения, участковые пункты милиции;

​ детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

​ сады, огороды, палисадники;

​ объекты пожарной охраны;

​ магазины товаров первой необходимости;

​ пункты оказания первой медицинской помощи;

​ общественные резервуары для хранения воды;

​ коллективные овощехранилища и ледники;

​ жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

​ площадки для сбора мусора.

3.​ Условно разрешённые виды использования

−​ блокированные жилые дома в 1-3 этажа, с придомовыми участками

−​ хозяйственные постройки для содержания и разведения домашнего скота и птицы (ограничения: свиньи - до 3-х голов, лошади и коровы – до 3-х голов, кролики и нутрии - до 50 голов, птица домашняя - до 100 голов);

−​ детские дошкольные учреждения

−​ амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м

−​ киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

−​ кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;

−​ пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;

−​ специальные жилые дома для престарелых и инвалидов

−​ аптеки

−​ встроенно-пристроенные объекты обслуживания для индивидуальной трудовой деятельности

−​ парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа, не более 13 м..

2. Максимальная плотность застройки – 2,4 тыс. м2/га.

3. Минимальная площадь индивидуального придомового земельного участка – 0,01 га, максимальная – 0,25га

4. Удельный вес озеленённых территорий – не менее 25%.

5. Основные параметры:

а) минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения — не менее 3 метров для зданий I—III степеней огнестойкости, не менее 7,5 м для зданий IV—V степеней огнестойкости;

хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости;

б) постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом

до границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным по требованиям должны быть не менее:

- от постройки для содержания мелких животных и птицы – 4 м;

−​ от других построек – 1 м;

−​ от стволов деревьев –3 м;

−​ от кустарника – 1 м.;

в) от окон жилых комнат (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. (при соблюдении требования непросматриваемости, а также затеняемости соседних земельных участков);

г) при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника – водоснабжения (колодца) – не менее 25 м;

д) сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома с учетом санитарно-гигиенических требований, но не менее, м: одиночные или двойные – не менее 10 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м;

е) площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв. м;

ж) жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. В отдельных случаях допускается размещение жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки;

з) расстояние от полотна дороги до ограждения не менее 2 метров;

и) характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле, имеющем просветы, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц по согласованию с органами местного самоуправления. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м;

к) на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м).

Статья 47.​ Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 3 этажей) (Ж-2).

Предназначена для размещения многоквартирных жилых домов 2-4 этажа, выполненных по типовым и индивидуальным проектам без приусадебных участков, а также блокированных жилых домов. Высота архитектурных элементов (шпилей, башен, флагштоков и пр.) не должна превышать высоты самого здания умноженной на коэффициент 1,7.

1. Основные виды разрешённого использования:

−​ многоквартирные жилые дома 1-3 этажа;

−​ блокированные жилые дома 2-3 этажа с придомовыми участками;

−​ детские дошкольные учреждения;

−​ школы общеобразовательные.

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

−​ объекты социального назначения;

−​ кафе, бары (общей площадью не более 250 м2 и режимом функционирования не позже 2300);

−​ учреждения клубного типа;

−​ библиотеки;

−​ учреждения культуры и искусства локального и районного значения;

−​ физкультурно-оздоровительные сооружения;

−​ автостоянки для постоянного хранения а/м;

−​ открытые автостоянки для временного хранения а/м;

−​ детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

−​ амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;

−​ гаражи-стоянки подземные, встроенные;

−​ площадки для сбора мусора;

−​ встроенно-пристроенные и отдельно стоящие объекты социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания повседневного спроса, обеспечивающие основные функции зоны: аптеки; магазины товаров первой необходимости; жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; парикмахерские; отделения связи, телефонные станции, переговорные пункты; отделения, участковые пункты милиции; ремонт бытовой техники; пошивочные ателье; приемные пункты прачечной и химчистки.

На придомовых участках блокированных домов:

−​ сады, клумбы, палисадники;

−​ площадки досуга, в т.ч. детские;

−​ малые архитектурные формы;

−​ места для временной парковки а/м (гостевые парковки) из расчета 1,5 машиноместа на 1 квартиру (семью).

3.​ Условно разрешённые виды использования:

−​ офисы, конторы организаций;

−​ специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;

−​ киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

−​ общеобразовательные школы;

−​ парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

−​ спортзалы с бассейнами или без них;

−​ культовые сооружения;

4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа, не более 13 м.

2. Минимальная ширина придомового участка для блокированной застройки по уличному фронту – 10 м.

3. Максимальный коэффициент застройки участка – 0,8.

4. Максимальная плотность застройки - 4000 м2/га.

5. Площадь озеленённой территории земельного участка должна составлять не менее 6 м2/чел, или не менее 25% площади территории квартала.

6. Планировочные и нормативные требования к размещению:

−​ отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве — не менее 6 метров для блокированных домов, не менее 4 метров - для многоквартирной застройки.

Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, сохраняемых в соответствии с Генеральным планом, надстройка мансардного этажа, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной проектной документацией. Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы.

На придомовых территориях допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением не более 0,5 м в высоту.

Изменение цвета фасадов домов осуществляется по согласованию с органом местного самоуправления.

Планировочные и нормативные требования к блокированной застройке:

- ограждения земельных участков должны быть не выше 1,8 метра, вид ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;

- хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости; допускается наличие встроенных гаражей, в т. ч. подземных;

Статья 48.​ Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (до 5 этажей) (Ж-3).

Предназначена для размещения многоквартирных жилых домов основной этажности 3-5 этажей.

1.​ Основные виды разрешённого использования:

−​ многоквартирные жилые дома (3-5 этажей);

−​ встроенно-пристроенные объекты обслуживания (отделения связи, телефонные станции, переговорные пункты, ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, приемные пункты прачечной и химчистки, магазины);

−​ детские дошкольные учреждения;

−​ школы общеобразовательные;

−​ дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;

−​ общежития;

−​ гостиницы.

2.​ Вспомогательные виды разрешённого использования:

−​ отделения, участковые пункты милиции;

−​ аптеки;

−​ учреждения социальной защиты;

−​ отдельно стоящие объекты обслуживания (отделения связи, телефонные станции, переговорные пункты общей площадью не более 100 м2, ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, приемные пункты прачечной и химчистки);

−​ физкультурно-оздоровительные сооружения (спортзалы, оздоровительные центры, фитнес-клубы);

−​ магазины продовольственных и промышленных товаров;

−​ открытые автостоянки для временного хранения автомобилей;

−​ многоуровневые парковки;

−​ гаражи;

−​ амбулаторно-поликлинические учреждения;

−​ библиотеки;

−​ площадки для сбора мусора;

−​ площадки для выгула собак;

−​ жилищно-эксплуатационные службы и аварийно-диспетчерские службы (встроенные);

−​ кафе, закусочные, бары, рестораны;

−​ отделения банков, банкоматы;

−​ офисы, конторы организаций;

−​ административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации;

−​ киоски, павильоны, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

−​ клубы многоцелевого и специализированного использования с ограничением по времени работы (до 23 часов);

−​ парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

3.​ Условно разрешённые виды использования:

−​ информационные центры;

−​ специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;

−​ дома ребёнка;

−​ автостоянки на отдельном земельном участке;

−​ учреждения среднего специального и профессионального образования.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 5 этажей, не более 18 м.;

2. Максимальная плотность застройки – в зависимости от проекта планировки.

3. Планировочные и нормативные требования к размещению: отступ от красной линии до линии застройки при новом строительстве — не менее 3 метров.

4. Площадь озеленённой территории квартала многоквартирной жилой зоны должна составлять не менее 5 м2/чел.

Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, сохраняемых в соответствии с Генеральным планом города, надстройка мансардного этажа, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной проектной документацией. Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы.

На придомовых территориях допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением не более 0,5 м в высоту.

Изменение цвета фасадов домов осуществляется по согласованию с органом местного самоуправления.

Статья 49.​ Градостроительные регламенты. Общественно-деловые и коммерческие зоны.

1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов общественного, административного, делового, финансового и коммерческого назначения, торговли, здравоохранения, культуры, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, гостиниц, стоянок автомобильного транспорта, подземных или многоэтажных гаражей и иных типов зданий, строений и сооружений массового посещения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование этих зон.

В общественно-деловых зонах могут размещаться жилые дома.

2. В состав общественно-деловых зон включены:

1)​ зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения;

2)​ зона объектов образования;

3)​ зона объектов здравоохранения и социальной защиты;

4)​ зона объектов культурного наследия.

Статья 50.​ Зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения (О-1).

1. Основные виды разрешённого использования:

−​ здания администрации, органов местного самоуправления;

−​ офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, отделения банков;

−​ суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;

−​ рекламные агентства;

−​ фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;

−​ транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;

−​ радиостудии;

−​ отделения, участковые пункты милиции;

−​ гостиницы;

−​ кинотеатры;

−​ музеи, выставочные залы, ярмарки, выставки товаров;

−​ библиотеки, информационные центры, справочные бюро;

−​ клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;

−​ танцзалы, дискотеки;

−​ компьютерные центры;

−​ предприятия общественного питания;

−​ отделения связи; почтовые отделения, междугородные переговорные пункты;

−​ аптеки;

−​ пункты оказания первой медицинской помощи;

−​ поликлиники;

−​ дома быта;

−​ центры по предоставлению полиграфических услуг;

−​ фотосалоны;

−​ приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

−​ пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;

−​ некоммерческие коммунальные предприятия;

−​ здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов культурного и обслуживающего назначения;

−​ бильярдные;

−​ многофункциональные развлекательные комплексы;

−​ спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы (при размещении на земельных участках, сомасштабных по размерам целому кварталу, выделять в специальную зону);

−​ магазины, торговые комплексы;

−​ бани, сауны;

−​ фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;

−​ рынки открытые и закрытые;

−​ магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов;

−​ пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, мастерские по пошиву и изготовлению обуви и другие виды обслуживания;

−​ лаборатории по проверке качества продукции;

−​ камеры хранения, другие помещения для складирования товаров;

−​ холодильные камеры;

−​ киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения.

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

−​ подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;

−​ парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

−​ зеленые насаждения;

−​ общественные туалеты;

−​ площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;

−​ жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

3. Условно разрешённые виды использования:

−​ здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;

−​ объекты, связанные с отправлением культа;

−​ жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;

−​ автостоянки на отдельных земельных участках, подземные, надземные многоуровневые;

−​ антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

−​ общежития;

−​ киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

−​ молочные кухни.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 20 м.

2.​ Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 %.

3.​ Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.

4.​ Минимальный отступ зданий от красной линии – 5 м.

5.​ Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий – 25 м.

6.​ Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6 м.

7.​ Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости – 6 м.

8. Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости – 8 м.

9. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 51.​ Зоны объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (О-2).

К зонам объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения относятся участки территории, используемые и предназначенные для размещения учреждений образования, здравоохранения, социальной защиты, культуры и спорта.

1. Основные виды разрешённого использования недвижимости:

−​ детские дошкольные учреждения;

−​ школы общеобразовательные;

−​ высшие учебные заведения;

−​ средние специальные учебные заведения;

−​ информационные, компьютерные центры;

−​ библиотеки;

−​ спортзалы, залы рекреации, бассейны;

−​ спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;

−​ учебно-лабораторные корпуса;

−​ учебно-производственные мастерские;

−​ архивы, информационные центры;

−​ больницы;

−​ роддома;

−​ госпитали общего типа;

−​ лабораторные корпуса;

−​ пункты оказания первой медицинской помощи;

−​ профилактории;

−​ поликлиники;

−​ аптеки;

−​ станции скорой помощи;

−​ интернаты для престарелых и инвалидов;

−​ дома ребенка;

−​ приюты;

−​ музеи, выставочные залы;

−​ клубные помещения многоцелевого и специального назначения.

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

−​ общежития;

- видеосалоны, танцевальные залы, дискотеки;

- жилые дома для педагогического и обслуживающего персонала;

- учебные полигоны, хозяйственные участки;

−​ приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания; ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;

−​ отделения, участковые пункты милиции;

−​ магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;

−​ предприятия общественного питания: столовые, кафе, бары, закусочные;

−​ зеленые насаждения;

−​ общественные туалеты.

3. Условно разрешённые виды использования:

−​ выставочные залы;

−​ танцзалы, дискотеки;

−​ культовые сооружения;

−​ киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

−​ открытые автостоянки.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1.​ Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 20 м.

2.​ Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 %.

3.​ Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.

Статья 52.​ Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны.

1. Зона предназначена для размещения новых и расширения (реконструкции) существующих производственных предприятий, научно-производственные учреждений, складских помещений, учреждений транспортного и жилищно-коммунального хозяйства, предприятий оптовой и мелкооптовой торговли, а также объектов, сооружений и коммуникаций инженерной.

2. Промышленные зоны - зоны размещения промышленных предприятий с установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 нормативами воздействия на окружающую среду.

3. Коммунально-складские зоны - зона размещения коммунально-складских объектов с установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 нормативами воздействия на окружающую среду, объектов инженерной инфраструктуры, объектов связи.

В зону включаются территории, необходимые для технического обслуживания и охраны объектов, сооружений и коммуникаций зоны.

4. В состав производственных зон включены:

1)промышленная зона;

2)коммунально-складская зона.

Статья 53.​ Производственные зоны III класса опасности (П-1).

Зона предназначена для размещения производственных объектов III класса опасности санитарной классификации и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

1. Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия организации III класса санитарной классификации;

- промышленные предприятия организации IV-V классов санитарной классификации;

- объекты складского назначения II-III классов санитарной классификации;

- объекты складского назначения IV-V классов санитарной классификации;

- оптовые базы и склады;

- сооружения для хранения транспортных средств;

- предприятия автосервиса;

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;

- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;

- магазины;

- временные торговые объекты;

- предприятия общественного питания;

- пожарные части;

- ветлечебницы.

3. Условно разрешенные виды использования:

- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;

- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;

- конфессиональные объекты;

- рынки промышленных товаров;

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

- отделения, участковые пункты милиции.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельных участков:

- производственных объектов – 60 %.

2. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 54.​ Производственные зоны IV-V класса опасности (П-2).

Зона предназначена для размещения производственных объектов IV-V классов опасности санитарной классификации, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

1. Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия организации IV-V классов санитарной классификации;

- объекты складского назначения IV-V классов санитарной классификации;

- оптовые базы и склады;

- сооружения для хранения транспортных средств;

- предприятия автосервиса.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

⎯​ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;

⎯​ спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;

⎯​ конфессиональные объекты;

⎯​ проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;

⎯​ пункты оказания первой медицинской помощи;

⎯​ предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;

⎯​ рынки промышленных товаров;

⎯​ крупные торговые комплексы;

⎯​ торгово-выставочные комплексы;

⎯​ магазины;

⎯​ временные торговые объекты;

⎯​ предприятия общественного питания;

⎯​ объекты бытового обслуживания;

⎯​ учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

⎯​ отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;

⎯​ отделения, участковые пункты милиции;

⎯​ пожарные части;

⎯​ ветлечебницы.

3. Условно разрешенные виды использования:

- общежития, связанные с производством и образованием;

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации;

- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения;

- офисы и представительства;

- судебные и юридические органы;

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;

- кредитно-финансовые учреждения;

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельных участков:

- производственных объектов – 75 %.

2. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 55.​ Зона коммунально-складских организаций (П- 3).

1. Основные виды разрешённого использования:

- коммунально-складские организации различного профиля;

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

- места складирования снега;

- офисы, конторы, административные службы;

- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по реализации готовой продукции.

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

- отделения, участковые пункты милиции.

3.Условно разрешённые виды использования:

- автозаправочные станции;

- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания работников предприятий;

- аптеки;

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

- ветеринарные приемные пункты;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1.​ Максимальный процент застройки земельных участков:

- объектов коммунально-складского назначения – 60%.

2.​ В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 56.​ Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.

Территории в границах отвода сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик этих объектов. Благоустройство и озеленение указанных территорий осуществляется за счет собственников, владельцев, пользователей этих коммуникаций (объектов).

Статья 57.​ Зона объектов инженерной инфраструктуры (И-1).

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры, режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

1.​ Основные виды разрешённого использования:

−​ сооружения теплоснабжения (ТЭЦ, котельные);

−​ сооружения электроснабжения (электроподстанции, ЛЭП);

−​ сооружения газоснабжения (газопроводы);

−​ сооружения хозяйственно-бытовой и ливневой канализации;

−​ водозаборные сооружения;

−​ водопроводные очистные сооружения;

−​ аэрологические станции;

−​ метеостанции;

−​ насосные станции.

2.​ Вспомогательные виды разрешённого использования:

−​ предприятия и учреждения, необходимые для эксплуатации устройств и объектов инженерного обеспечения;

−​ объекты и базы складского назначения соответствующего профиля;

3.​ Условно разрешенные виды использования

−​ общежития, связанные с производством и образованием;

−​ гостиницы;

−​ пункты оказания первой медицинской помощи;

−​ предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;

−​ рынки промышленных товаров;

−​ крупные торговые комплексы;

−​ торгово-выставочные комплексы;

−​ магазины;

−​ временные торговые объекты;

−​ предприятия общественного питания;

−​ объекты бытового обслуживания;

−​ учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

−​ отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;

−​ отделения, участковые пункты милиции;

−​ пожарные части;

−​ ветлечебницы.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1.Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов транспортной и инженерной инфраструктур, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.

2.Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 5 этажей.

3.Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

Статья 58.​ Зоны железнодорожного транспорта (Т-1).

1.​ Основные виды разрешённого использования

−​ железнодорожная станция;

−​ устройства и сооружения путевого, пассажирского грузового, локомотивного и вагонного хозяйства;

−​ сооружения и устройства инженерного обеспечения и автоматизированного управления железнодорожным транспортом;

−​ терминалы.

2.​ Вспомогательные виды разрешённого использования

−​ предприятия, учреждения, организации и коммуникации железнодорожного транспорта, осуществляющие эксплуатацию, содержание, строительство, реконструкцию, развитие наземных зданий, строений, сооружений, трубопроводов, устройств и других объектов железнодорожного транспорта (в пределах полосы отвода);

−​ службы оформления заказов и билетов;

−​ информационные центры, справочные и рекламные агентства;

−​ комнаты матери и ребёнка;

−​ пункты оказания первой медицинской помощи;

−​ пункты охраны правопорядка;

−​ встроенные и пристроенные торговые объекты, предприятия общественного питания;

−​ производственные объекты и сооружения железнодорожного транспорта.

3.​ Условно разрешённые виды использования

−​ отдельно стоящие торговые объекты, предприятия общественного питания, в том числе временные.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требований специальных нормативных документов и технических регламентов.

Статья 59.​ Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения.

1. В состав рекреационных зон включены зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

2. Для земель покрытых поверхностными водами, градостроительные регламенты не устанавливаются.

3. В состав зон рекреационного назначения включены:

1)​ Зона зеленых насаждений общего пользования;

2)​ Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений;

Статья 60.​ Зона зеленых насаждений общего пользования (Р-1).

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически-чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения.

1. Основные виды разрешенного использования:

−​ лесопарки, парки, скверы, бульвары;

−​ ботанические сады;

−​ детские площадки, площадки для отдыха;

−​ площадки для выгула собак;

−​ некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

−​ места для пикников, костров;

−​ пляжи;

−​ набережные;

−​ охраняемые ландшафты;

−​ водоёмы;

−​ вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;

−​ игровые площадки;

−​ спортплощадки;

−​ рекреационные помещения для отдыха;

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

​ вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: фонтаны, малые архитектурные формы;

​ базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;

​ хозяйственные корпуса;

​ некапитальные строения предприятий общественного питания;

​ общественные туалеты;

​ автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (открытые, подземные и полуподземные);

​ оранжереи;

​ площадки для выгула собак.

3. Условно разрешённые виды использования:

​ пункты оказания первой медицинской помощи;

​ интернет-кафе;

​ участковые пункты милиции;

​ киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

4. Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков:

Зона зеленых насаждений общего пользования должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

В общем балансе территории зеленых насаждений общего пользования площадь озелененных территорий – не менее 70 %.

СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Статья 61.​ Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений (Р-2)

1. Основные виды разрешённого использования:

−​ универсальные спортивные комплексы (с трибунами);

−​ яхт-клубы, лодочные станции;

−​ спортивные школы;

−​ спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;

−​ спортклубы;

−​ спортплощадки, теннисные корты.

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

−​ базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;

−​ специализированные магазины спорттоваров;

−​ предприятия общественного питания;

−​ отделения, участковые пункты милиции;

−​ пункты оказания первой медицинской помощи;

−​ аптеки;

−​ общественные туалеты;

−​ открытые автостоянки для временного хранения автомобилей;

−​ аквапарки;

−​ велотреки;

−​ зеленые насаждения, парки, скверы;

−​ мотодромы, картинги;

−​ площадки экстремального спорта;

−​ предприятия общественного питания;

−​ спортивные школы.

3. Условно разрешённые виды использования:

−​ гостиницы;

−​ бани; сауны;

−​ отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи.

4. Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами:

-​  СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 7;

-​  СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения»;

-​  другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 16 м.

Нормативные разрывы от жилых домов:

−​ площадок для занятий физкультурой – в соответствии с п. 2.2.27 настоящих нормативов;

−​ сооружений для спортивных игр и роллерспорта – 30-40;

−​ сооружений для инвалидов, сооружений для индивидуальных гимнастических упражнений, физкультурно-рекреационных площадок для детей – 20.

Рекомендуемое минимальное расстояние от окон школьных помещений до площадок для игр с мячом и метания спортивных снарядов – 25 м (при наличии ограждения высотой 3-15 м). Для других видов спорта это расстояние может быть сокращено до 10 м.

Нормативные отступы открытых бассейнов их:

- от красной линии – 15 м;

- от территорий лечебно-профилактических, дошкольных организаций и общеобразовательных учреждений, а также жилых зданий и автостоянок – 100 м.

Для защиты от шума расстояния от открытых физкультурно-оздоровительных сооружений со стационарными трибунами до границы жилой застройки должны составлять:

- с трибунами вместимостью свыше 500 мест – 300 м;

- с трибунами вместимостью свыше 100 до 500 мест – 100 м;

- с трибунами вместимостью до 100 мест – 50 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.

Минимальный отступ зданий от красной линии – 5 м.

Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий – 25 м.

Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6 м.

Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости – 6 м.

Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости – 8 м.

Статья 62.​ Зона пляжей (Р-3).

Зона предназначена для организации отдыха и досуга населения; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

1.Основные виды разрешённого использования

⎯​ пляжи, водные объекты отдыха.

⎯​ площадки и базы отдыха;

⎯​ аттракционы;

⎯​ бассейны.

⎯​ спорт-клубы;

⎯​ яхт-клубы, парусные центры;

⎯​ лодочные и спасательные станции;

⎯​ тренировочные базы;

⎯​ специализированные парки (детские, спортивные, выставочные);

⎯​ аквапарки;

⎯​ игровые площадки;

⎯​ прокат игрового и спортивного инвентаря;

⎯​ летние театры, кинотеатры, концертные площадки, открытые эстрады;

⎯​ аллеи, бульвары;

2.Вспомогательные виды разрешённого использования

-​ летние кафе и закусочные;

-​ спортивные городки;

-​ учреждения клубного типа;

- открытые эстрадные площадки;

- парковки и открытые автостоянки;

- общественные туалеты;

- павильоны, розничной торговли и обслуживания.

3.Условно разрешённые виды использования

⎯​ медпункты;

⎯​ капитальные строения кафе и закусочных, столовые;

⎯​ элементы дизайна, скульптурные композиции, элементы

⎯​ декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;

⎯​ пожарные депо и водоемы.

4. Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами:

−​  СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 7;

−​  СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения»;

−​  другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

1.​ Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 8 м.

2.​ Минимальную протяженность береговой полосы на одного посетителя для речных и озерных пляжей – 0,25 м.

1.​ Расчетная величина пляжа составляет не менее 8 м2 на одного посетителя.

4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.

5.Минимальный отступ зданий от красной линии – 5 м.

6.Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий – 25 м.

7.Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6 м.

8.Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости – 6 м.

9.Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости – 8 м.

Статья 63.​ Градостроительные регламенты. Зона сельскохозяйственного назначения.

Зоны сельскохозяйственного назначения установлены на землях, предоставленных для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства.

В составе зоны могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли занятые многолетними насаждениями (садами), а также земли занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Статья 64.​ Зона сельскохозяйственных угодий (С-1).

1. Основные виды разрешенного использования:

– сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, луга, пастбища);

– лесополосы;

– многолетние насаждения;

– внутрихозяйственные дороги;

– замкнутые водоемы.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

– инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

3. Условно разрешенные виды использования:

– базы крестьянских (фермерских) хозяйств;

– карьеры;

– склады.

Статья 65.​ Зона садоводства, огородничества и дачных участков (С-2).

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения строений и используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

1. Основные виды разрешенного использования недвижимости:

⎯​ садовые и дачные дома;

⎯​ отдельно стоящие жилые дома на одну семью 1-3 этажей с придомовыми участками;

⎯​ здания органов управления садоводческими некоммерческими объединениями граждан;

⎯​ дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);

⎯​ сады, огороды, палисадники.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

⎯​ индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;

⎯​ встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля;

⎯​ постройки для содержания мелких животных;

⎯​ инженерно-технические сети, коммуникации и линейные объекты;

⎯​ автостоянки.

3. Условно разрешенные виды использования:

⎯​ пункты оказания первой медицинской помощи;

⎯​ спортивные площадки;

⎯​ отделения, участковые пункты милиции;

⎯​ аптеки;

⎯​ сезонные обслуживающие объекты;

⎯​ магазины;

⎯​ временные торговые объекты.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальное расстояние от строения до красной линии улиц – 5 м;

2. Минимальное расстояние от строения до красной линии проездов – 3 м;

3. Минимальное расстояние от строения до соседнего участка – 3 м;

4. Минимальное расстояние от других построек – 1 м;

5. Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) – 6 м;

6. Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами – 8 м;

7. Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов – 15 м;

8. Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов – 10 м;

9. Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами и домами и строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов – 10 м;

10. Минимальное расстояние от границ земельного участка до:

-​ основного строения – 3 м;

-​ хозяйственных и прочих строений – 1;

-​ открытой стоянки – 1 м;

- отдельно стоящего гаража – 1 м;

11. Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\* (прил. 1). Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080);

12. Площадь земельного участка для садовых домов – 400 – 1200 кв.м.;

Для всех основных строений количество надземных этажей — до двух с возможным использованием мансардного этажа.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м.

Вспомогательные строения размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

13.Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,5 м.

на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 1,5 м.

Статья 66.​ Градостроительные регламенты. Зона специального назначения.

1.​ В состав зон специального назначения включены территории, занятые кладбищами, крематориями, объектами размещения отходов производства и потребления и иными объектами, а также для размещения и эксплуатации объектов обороны и безопасности и иных режимных объектов, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и не допустимо в других территориальных зонах.

Порядок использования территорий указанных зон в пределах границ муниципального образования – городской округ город Касимов устанавливается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

Статья 67.​ Зона кладбищ (СН-1).

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

1. Основные виды разрешенного использования

⎯​ объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;

⎯​ захоронения (для действующих кладбищ);

⎯​ колумбарии (для действующих кладбищ);

⎯​ мемориальные комплексы;

⎯​ дома траурных обрядов;

⎯​ бюро похоронного обслуживания;

⎯​ бюро-магазины похоронного обслуживания;

⎯​ крематории (для действующих кладбищ);

⎯​ конфессиональные объекты.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования

⎯​ открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

3. Условно разрешенные виды использования

⎯​ захоронения (для закрытых кладбищ).

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

-​ СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;

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

-​ СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Площадь земельного участка кладбища - не более 40 га.

Статья 68.​ Зона зеленых насаждений специального назначения (СН-2).

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

1. Основные виды разрешенного использования

- озеленение санитарно-защитных зон.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования

−​ гаражи индивидуальных легковых автомобилей;

−​ автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

−​ автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

3. Условно разрешенные виды использования

- площадки для выгула собак.

4. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

−​ СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

−​ СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

−​ другие действующие нормативно-правовые документы.

Статья 69.​ Градостроительные регламенты. Зона охраняемых территорий.

Зоны охраняемых территорий установлены для ограничения градостроительной и хозяйственной деятельности в целях сохранения объектов культурного наследия.

1. Основные виды разрешенного использования

- объекты капитального строительства, назначение которых определено градостроительными регламентами территориальных зон, не оказывающие негативного влияния на объекты культурного наследия, при условии сохранения сложившейся планировочной структуры и нарезки участков.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования

Вспомогательные виды разрешенного использования участков и объектов капитального строительства определяются как технологически связанные или обеспечивающие безопасность всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования данной зоны.

3. Условно разрешенные виды использования

Условно разрешенные виды использования для зоны охраняемых территорий не определены.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Здания жилого, культурно-бытового, административного, коммунального назначения с высотными параметрами не выше 13 м до конька скатной кровли;

2. Допустимая плотность застройки определяется проектом планировки территории;

3. Характер архитектуры вновь возводимых зданий должен сочетаться и не контрастировать с архитектурой объектов культурного наследия и сохраняемой историко-культурной среды;

4. Цветовое решение фасадов принимать на основе исторических аналогов: для кирпичных оштукатуренных зданий – светлых тонов с белыми деталями, для деревянных – приближенных к естественному цвету дерева;

5. Устройство витрин и дверных проемов не должно искажать общее архитектурное решение;

6. Устройство мансард допускается без изменения конфигурации крыши.

Статья 70.​ Порядок применения градостроительных регламентов.

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Рязанской области или уполномоченными органами местного самоуправления муниципального образования – городской округ город Касимов в соответствии с федеральными законами.

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

7. Объекты капитального и некапитального строительства, созданные с существенным нарушением требований градостроительных регламентов, являются самовольными постройками в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

9. В случае, если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

ГЛАВА 12. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ГРАНИЦАХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Статья 71.​ Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитные зон.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее - СЗЗ) устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

3. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03».

4. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования, в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности.

1) На территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

​ объектов для проживания людей;

​ коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

​ спортивных сооружений, парков;

​ образовательных и детских учреждений;

​ лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

​ предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

​ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

2) На территории СЗЗ допускается размещать:

​ сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

​ предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса опасности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование непревышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;

​ пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

​ нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;

​ новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия;

3) Санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади; для предприятий II и III класса - не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более - не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

Статья 72.​ Ограничения использования земельных участков в пределах зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого водоснабжения

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

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

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

3. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03».

4. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения:

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

Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

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

При разработке проекта ЗСО для крупных водопроводов предварительно создается положение о ЗСО, содержащее гигиенические основы их организации для данного водопровода.

б) в пределах второго и третьего поясов запрещено размещение складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Статья 73.​ Ограничения использования земельных участков в пределах водоохранных зон

1. В пределах водоохранных зон запрещаются:

​ проведение авиационно-химических работ;

​ применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

​ использование навозных стоков для удобрения почв;

​ размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

​ складирование навоза и мусора;

​ заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;

​ размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;

​ размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков;

​ проведение рубок главного пользования;

​ проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других работ.

На расположенных в пределах водоохранных зон приусадебных, дачных, садово-огородных участках должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнение, засорение и истощение водных объектов.

На территориях водоохранных зон разрешается проведение рубок промежуточного пользования и других лесохозяйственных мероприятий, обеспечивающих охрану водных объектов.

2. В пределах прибрежных защитных полос дополнительно запрещаются:

​ распашка земель;

​ применение удобрений;

​ складирование отвалов размываемых грунтов;

​ выпас и организация летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;

​ установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков и выделение участков под индивидуальное строительство;

​ движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального значения.

Участки земель в пределах прибрежных защитных полос предоставляются для размещения объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима.

Прибрежные защитные полосы, как правило, должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залужены.

Статья 74.​ Ограничения использования земельных участков в пределах зон санитарной охраны источников водоснабжения.

1. В целях охраны системы питьевого водоснабжения от негативного воздействия иных объектов в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» устанавливаются особый режим и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения и санитарно-защитных полос водоводов питьевого назначения.

2. На территории первого пояса зон санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения устанавливается следующий режим и ограничения использования:

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

2) здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зон санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса, В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе;

3) водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов;

4) все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ зон санитарной охраны.

2. На территории второго и третьего пояса зон санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения устанавливается следующий режим и ограничения использования:

1) необходимость выявления, тампонирования или восстановления всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

3) запрещается закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

4) запрещается размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

5) размещение объектов, перечисленных в п.4 настоящей статьи, допускается в пределах третьего пояса зон санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

6) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод

3. На территории второго пояса зон санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения дополнительно устанавливаются следующие ограничения использования и режим использования:

1) не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод, применение удобрений и ядохимикатов, рубка леса главного пользования и реконструкции;

2) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории, в том числе оборудование объектов канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.;

4. На территории санитарно-защитных полос водоводов питьевого назначения устанавливаются следующие ограничения использования:

1) в пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод;

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

Статья 75.​ Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия на них.

1. На территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций устанавливается специальный режим, включающий, в зависимости от характера возможных чрезвычайных ситуаций: ограничения использования территории; ограничения хозяйственной и иной деятельности; обязательные мероприятия по защите населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

2. Защита от подтопления должна включать в себя:

·локальную защиту зданий, сооружений, грунтов оснований и защиту застроенной территории в целом;

·водоотведение;

·утилизацию (при необходимости очистки) дренажных вод;

·систему мониторинга за режимом подземных и поверхностных вод, за расходами (утечками) и напорами в водонесущих коммуникациях, за деформациями оснований, зданий и сооружений, а также за работой сооружений инженерной защиты.

Указанные мероприятия должны обеспечивать в соответствии со СНиП 2.06.15-85 понижение уровня грунтовых вод на территории: капитальной застройки - не менее 2 м от проектной отметки поверхности: стадионов, парков, скверов и других зеленых насаждений - не менее 1 м. На территории микрорайонов минимальную толщину слоя минеральных грунтов следует принимать равной 1 м; на проезжих частях улиц толщина слоя минеральных грунтов должна быть установлена в зависимости от интенсивности движения транспорта.

3.Территории, расположенных на прибрежных участках, должны быть защищены от затопления паводковыми водами, ветровым нагоном воды и подтопления грунтовыми водами подсыпкой (намывом) или обвалованием. Отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне. Превышение гребня дамбы обвалования над расчетным уровнем следует устанавливать в зависимости от класса сооружений согласно СНиП 2.06.15-85 и СНиП 33-01-2003.

4. На территориях, подверженных оползневым и обвальным процессам, следует применять следующие мероприятия, направленные на предотвращение и стабилизацию этих процессов:

·изменение рельефа склона в целях повышения его устойчивости;

·регулирование стока поверхностных вод с помощью вертикальной планировки территории и устройства системы поверхностного водоотвода;

·предотвращение инфильтрации воды в грунт и эрозионных процессов;

·искусственное понижение уровня подземных вод;

·агролесомелиорация;

·закрепление грунтов (в том числе армированием);

·удерживающих сооружений;

·террасирование склонов;

·прочие мероприятия (регулирование тепловых процессов с помощью теплозащитных устройств и покрытий, защита от вредного влияния процессов промерзания и оттаивания, установление охранных зон и т.д.).