



**МЕСТНОЕ САМОУПРАВЛЕНИЕ
Г. ТАГАНРОГ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ГОРОДСКАЯ ДУМА ГОРОДА ТАГАНРОГА
РЕШЕНИЕ**

25.12.2012

№ 506

**Об утверждении Правил землепользования и
застройки муниципального образования
«Город Таганрог»**

**Принято
Городской Думой
25.12.2012**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Областным законом от 14.01.2008 № 853-ЗС «О градостроительной деятельности в Ростовской области», рассмотрев протоколы публичных слушаний от 27.07.2012 № 36 и 31.07.2012 № 36-1 и заключение о результатах публичных слушаний от 25.08.2012, руководствуясь статьей 35 Устава муниципального образования «Город Таганрог», Городская Дума

РЕШИЛА:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Таганрог» (приложение).
2. Мэру города Таганрога (Прасолов В.А.) обеспечить официальное опубликование и размещение на официальном сайте Администрации города Таганрога настоящего Решения
3. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.
4. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на председателя Городской Думы города Таганрога Стефанова Ю.В.

Мэр города Таганрога

В. Прасолов

**Председатель Городской Думы
города Таганрога**

Ю. Стефанов

**Правила землепользования и застройки
муниципального образования «Город Таганрог»**

Раздел I

**Порядок применения правил землепользования и застройки муниципального
образования «Город Таганрог» и внесения в них изменений**

Глава 1. Общие положения

**Статья 1. Понятие Правил землепользования и застройки муниципального
образования «Город Таганрог»**

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Таганрог» (далее также – Правила) - муниципальный правовой акт, принятый 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 федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами Ростовской области, нормативными правовыми актами Ростовской области, Уставом муниципального образования «Город Таганрог», утвержденным решением Городской Думы города Таганрога от 03.06.2011 № 318, Генеральным планом муниципального образования «Город Таганрог» на период до 2028 года, утвержденным решением Городской Думы города Таганрога от 25.12.2008 № 753, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования «Город Таганрог», охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, устанавливающий территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок их применения.

Статья 2. Основные понятия

В Правилах используются следующие основные понятия:

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

2) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам на основании статей 38-53 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими регламентами и иными нормативными техническими документами;

3) водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

4) 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 законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сведений о недвижимом имуществе;

5) 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;

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

7) 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;

8) документация по планировке территории – документация, разработанная в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов и иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов (проект планировки территории, проект межевания территории и градостроительные планы земельных участков);

9) документы территориального планирования – документы, определяющие назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований;

10) земли населенных пунктов - земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов;

11) земельный участок - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;

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

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

14) 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;

15) зоны охраны объектов культурного наследия – зоны, устанавливаемые в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта;

16) охранная зона объекта культурного наследия - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

17) зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений;

18) зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия;

19) информационные системы обеспечения градостроительной деятельности - организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;

20) 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);

21) 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;

22) обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

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

24) объекты недвижимого имущества – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

25) пользователь информацией - гражданин (физическое лицо), организация (юридическое лицо), общественное объединение, осуществляющие поиск информации о деятельности органов местного самоуправления. Пользователями информацией являются также государственные органы, органы местного самоуправления, осуществляющие поиск указанной информации в соответствии с Федеральным законом от 09.02.2009 № 8-«Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления»;

26) правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

27) прибрежная защитная полоса – территория, устанавливаемая в границе

водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

28) проекты межевания территорий – документы, подготовка которых осуществляется применительно к застроенным и подлежащим к застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры;

29) процент застройки участка – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

30) 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;

31) проект планировки территории – градостроительная документация, посредством которой осуществляется выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

32) публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

33) 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 РФ;

34) 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;

35) 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;

36) 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;

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

38) собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

39) территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

41) улично-дорожная сеть - система взаимосвязанных территориальных линейных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров) и территорий транспортных сооружений (развязок, тоннелей и т.д.), являющихся территориями общего пользования;

42) устойчивое развитие территорий – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

43) функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

44) частный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, или иным объектом недвижимости, устанавливаемое по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка или собственником иного объекта недвижимости и подлежащее регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

Статья 3. Назначение, цели и состав Правил

1. Настоящие Правила устанавливают на территории муниципального образования «Город Таганрог» (далее также – город Таганрог) систему регулирования землепользования и застройки в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, градостроительным зонированием территорий города Таганрога.

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

1) создание условий для устойчивого развития территории города Таганрога, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территории города Таганрога;

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

4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории города Таганрога.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области, муниципальными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки.

5. Настоящие Правила состоят из 3 разделов:

- 1) порядок применения Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Таганрог» и внесения в них изменения;
- 2) карта градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, иные муниципальные правовые акты города Таганрога, изданные по вопросам землепользования и застройки, являются открытыми и доступными для всех пользователей информации.

2. Настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещаются на официальном портале Администрации города Таганрога в сети «Интернет».

3. Доступ к муниципальным правовым актам города Таганрога, указанным в части 1 настоящей статьи, обеспечивается в соответствии с положениями статьи 6 Федерального закона от 09.02.2009 № 8-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления».

4. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Ростовской области и муниципальными правовыми актами города Таганрога.

Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления города Таганрога по вопросам градостроительства, регулирования землепользования и застройки города Таганрога

1. К полномочиям органов местного самоуправления города Таганрога по вопросам градостроительства, регулирования землепользования и застройки города Таганрога (далее - землепользование и застройка) относятся:

- 1) подготовка и утверждение Генерального плана муниципального образования «Город Таганрог» (далее также – Генерального плана);
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 3) утверждение Правил и внесение изменений в Правила;
- 4) утверждение подготовленной на основе документов территориального планирования документации по планировке территории города Таганрога (далее - планировка территории), за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и федеральными законами;
- 5) выдача разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 6) выдача разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 7) выдача разрешений на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства, расположенных на территории города Таганрога;
- 8) выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства и реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории города Таганрога;
- 9) ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории города Таганрога;
- 10) резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах города Таганрога для муниципальных нужд;
- 11) осуществление муниципального земельного контроля за использованием земель города Таганрога;

- 12) принятие решений о развитии застроенных территорий;
- 13) разработка и реализация местных программ использования и охраны земель;
- 14) установление порядка определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, порядок взимания платы за использование земли;
- 15) создание совещательных органов по вопросам применения настоящих Правил и иным вопросам регулирования землепользования и застройки;
- 16) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

Статья 6. Осуществление органами и должностными лицами местного самоуправления города Таганрога полномочий по вопросам регулирования землепользования и застройки

Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления города Таганрога по вопросам землепользования и застройки в пределах компетенции, установленной Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Город Таганрог», муниципальными правовыми актами города Таганрога, осуществляют:

- 1) Городская Дума города Таганрога;
- 2) Мэр города Таганрога;
- 3) Администрация города Таганрога:

Статья 7. Основы землепользования на территории муниципального образования «Город Таганрог»

1. В соответствии с законодательством Российской Федерации настоящие Правила регулируют отношения, возникающие между гражданами, юридическими лицами и органами местного самоуправления по вопросам владения, пользования и распоряжения земельными участками, являющимися муниципальной собственностью, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, находящимися в границах города Таганрога (далее по тексту - земельные участки).

2. Предоставление земельных участков на территории города Таганрога осуществляется в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, аренду, безвозмездное срочное пользование, на праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) в соответствии с действующим законодательством.

3. Земельные участки для ведения садоводства, огородничества и дачные земельные участки предоставляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4. Решение о предоставлении гражданам и юридическим лицам земельных участков или решение об отказе в предоставлении земельного участка оформляется постановлением Администрации города Таганрога.

Решение об отказе в предоставлении земельного участка принимается по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

5. Порядок прохождения документов по предоставлению земельных участков определяется Административным регламентом, утвержденным Администрацией города Таганрога.

Статья 8. Особенности предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения

1. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

2. Приобретение права собственности на земельный участок либо долей в праве собственности в случае приобретения земельного участка в общую долевую собственность осуществляется за плату или бесплатно.

Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными и областными законами.

3. В случае если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам - на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления или всем лицам - на праве хозяйственного ведения, то этим лицам земельный участок предоставляется в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами. При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании.

4. Решение об отказе в приобретении права на земельный участок принимается в случае отсутствия оснований для предоставления земельного участка заявителю в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Решение об отказе в предоставлении земельного участка в собственность граждан и юридических лиц принимается также в случае:

- 1) изъятия земельного участка из оборота;
- 2) установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельного участка;
- 3) резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.

6. Лицо, в отношении которого принято решение об отказе в приобретении права на земельный участок, вправе подать повторное заявление, если обстоятельства, послужившие основанием для принятия решения об отказе, отпали.

7. Лицо, в отношении которого принято решение об отказе в приобретении права на земельный участок, вправе обжаловать данное решение в судебном порядке.

Статья 9. Предоставление земельных участков для строительства

1. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования места размещения объекта;
- 2) с предварительным согласованием места размещения объекта.

2. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах), за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации.

3. Без предварительного согласования места размещения объекта земельные участки для жилищного строительства предоставляются в собственность или в аренду, а в случаях, установленных Земельным кодексом Российской Федерации, - в безвозмездное срочное пользование.

Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

4. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договора аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных Земельным кодексом Российской Федерации.

Предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации.

5. Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина,

заинтересованного в предоставлении земельного участка, в соответствии с требованиями Земельным Кодексом Российской Федерации.

Статья 10. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством

1. Земельные участки для целей, не связанных со строительством, предоставляются гражданам и юридическим лицам (за плату или бесплатно) в собственность или в аренду.

2. Процедуры и критерии предоставления земельных участков, для целей не связанных со строительством, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений устанавливаются Решением Городской Думы города Таганрога.

Статья 11. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий муниципального образования «Город Таганрог»

1. Под землями особо охраняемых территорий города Таганрога в настоящих Правилах понимаются территории в пределах городской черты, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлением Администрации города Таганрога полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

2. К землям особо охраняемых территорий относятся земли:

- 1) особо охраняемых природных территорий местного значения;
- 2) природоохранного назначения;
- 3) рекреационного назначения;
- 4) историко-культурного назначения;
- 5) иные особо ценные земли в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

3. К особо охраняемым природным территориям местного значения относятся:

- 1) лечебно-оздоровительные местности и курорты;
- 2) иные категории особо охраняемых природных территорий (территории, на которых находятся памятники садово-паркового искусства, охраняемые береговые линии, охраняемые речные системы, охраняемые природные ландшафты, биологические станции, микро заповедники и другие).

4. К землям природоохранного значения относятся земельные участки:

- 1) занятые городскими лесами;
- 2) иные, выполняющие природоохранные функции.

5. К землям рекреационного назначения относятся территории, предназначенные и используемые для организации отдыха, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан. В состав земель рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся:

- 1) дома отдыха, пансионаты, кемпинги;
- 2) объекты физической культуры и спорта (включая стадионы, пришкольные, внутриквартальные и придомовые спортивные и детские площадки);
- 3) детские и спортивные лагеря;
- 4) территории, используемые лечебно-профилактическими учреждениями;
- 5) городские парки, пляжи;
- 6) иные аналогичные объекты.

6. К землям историко-культурного назначения относятся земли:

- 1) объектов культурного наследия местного значения, в том числе историко-культурных заповедников;
- 2) достопримечательных мест;
- 3) военных и гражданских захоронений.

7. К особо ценным землям относятся земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-

культурную ценность (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования, земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно-исследовательских организаций).

Статья 12. Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий

1. Отнесение земель к землям особо охраняемых территорий, их упразднение, установление правового статуса и видов разрешенного использования, использование и охрана земель особо охраняемых территорий осуществляются в порядке, определенном постановлением Администрации города Таганрога с учетом требований федеральных и областных законов, настоящих Правил, муниципальных правовых актов и оформляются постановлением Администрации города Таганрога.

2. Отнесение земель к землям особо охраняемых территорий осуществляется на основании представления, которое должно содержать: категорию особо охраняемой территории, правовой режим ее использования, примерные границы территории, обоснование необходимости выделения этой территории.

3. Границы земель особо охраняемых территорий могут определяться:

- 1) планами земельных участков (выкопировками);
- 2) указанием на объект, границы землепользования которого уже определены;
- 3) путем описания по красным линиям.

4. В случае принятия решения об отнесении земель к землям особо охраняемых территорий Администрация города Таганрога обеспечивает выполнение в отношении соответствующих земельных участков кадастровых работ, кадастрового учета и государственной регистрации ограничений за счет средств бюджета города Таганрога.

5. Особо охраняемая территория считается образованной с момента утверждения ее границ и правового режима постановлением Администрации города Таганрога.

Статья 13. Использование и охрана земель особо охраняемых территорий

1. Земельные участки, включенные в состав земель особо охраняемых территорий, используются в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации, федеральных и областных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Ростовской области, настоящих Правил, других муниципальных правовых актов.

2. Для всех земель особо охраняемых территорий устанавливается особый правовой режим, ограничивающий или запрещающий виды деятельности, не совместимые с основным назначением этих территорий и (или) оказывающие на них негативное (вредное) воздействие.

3. Предоставление земельных участков из земель особо охраняемых территорий гражданам и юридическим лицам в собственность не допускается.

Предоставление земельных участков в аренду, на праве постоянного (бессрочного) пользования, ограниченного пользования, безвозмездного срочного пользования производится в порядке, установленном Решением Городской Думы города Таганрога.

4. Отдельные участки особо охраняемой территории могут быть переданы во временное пользование или аренду без права выкупа, субаренды с целью размещения некапитальных (временных) объектов рекреационной, социальной и культурно-бытовой инфраструктуры.

5. На землях особо охраняемых территорий допускается строительство зданий и сооружений, прокладка дорог и инженерно-технических коммуникаций, необходимых для обеспечения охраны, содержания и использования особо охраняемой территории в соответствии с целями и задачами ее создания, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

Статья 14. Основные принципы организации застройки территории муниципального образования «Город Таганрог»

Застройка территории муниципального образования «Город Таганрог» основывается на следующих основных принципах:

1) застройка должна производиться исключительно в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области и муниципальными нормативными правовыми актами;

2) при застройке должны соблюдаться требования технических регламентов, в том числе установленных нормативными правовыми актами требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, минимальных расчетных показателей обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащихся в нормативах градостроительного проектирования Ростовской области (далее – региональные нормативы градостроительного проектирования) и нормативах градостроительного проектирования города Таганрога (далее – местные нормативы градостроительного проектирования);

3) застройка должна производиться на основании положений Генерального плана, в соответствии с требованиями градостроительных регламентов настоящих Правил и с обязательным учетом характеристик планируемого развития территории, утвержденных проектами планировки территории.

Статья 15. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Правом осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории города Таганрога обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на праве собственности или на иных законных основаниях (далее – правообладатели земельных участков (объектов капитального строительства)).

2. Право на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства может быть реализовано на основании разрешения на строительство, подтверждающего соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов), выданного в порядке, предусмотренном статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Виды объектов капитального строительства, при строительстве которых проектная документация может не подготавливаться либо в отношении проектной документации которых экспертиза не проводится, а также случаи, когда выдача разрешения на строительство не требуется, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. Лица, осуществляющие в установленных законодательством случаях строительство (реконструкцию) без разрешения, обязаны соблюдать требования действующего законодательства, включая требования градостроительных регламентов, установленные настоящими Правилами, требования градостроительных планов земельных участков, требования технических регламентов, в том числе о соблюдении противопожарных требований, требований обеспечения конструктивной надежности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей, а также Правил благоустройства территории муниципального образования «Город Таганрог», утвержденных Решением Городской Думы города Таганрога.

5. За несоблюдение требований части 4 настоящей статьи указанные лица, осуществляющие строительство без разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, перечень которых

может быть установлен органами местного самоуправления, неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

7. Документом, удостоверяющим 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 является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, полученное в порядке, предусмотренном статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 16. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства

1. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах города Таганрога, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам, установленным в главе 9 настоящих Правил;
- 2) техническим регламентам, нормативно-техническим документам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;
- 3) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;
- 4) иным ограничениям на использование объектов капитального строительства, предусмотренным действующим законодательством (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, соглашения об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные действующим законодательством документы).

2. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в градостроительных регламентах, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам;

2) условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в градостроительных регламентах, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

3) вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в градостроительных регламентах, установленных настоящими

Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам. Размещение указанных объектов допустимо только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 17. 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 могут включать в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) иные показатели, предусмотренные действующим законодательством.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Статья 18. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов, нормативно-технических документов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

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

3. Для использования земельных участков, объектов капитального строительства в соответствии с видом разрешенного использования, определенным как условно разрешенный для данной территориальной зоны, необходимо предоставление разрешения путем проведения публичных слушаний.

4. Порядок действий по реализации права на изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой

вид такого использования устанавливается действующим законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами.

5. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, не соответствующий градостроительным регламентам, не допускается.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ростовской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 19. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков

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

1) проектов планировки территории без проекта межевания в составе проекта планировки;

2) проектов планировки территории с проектом межевания в составе проекта планировки;

3) проектов межевания как отдельного документа применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры (квартал, микрорайон).

4) градостроительных планов земельных участков.

2. посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования от иных территорий и обозначающие элементы планировочной структуры;

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

в) границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов - границы зон с особыми условиями использования территории, которые должны устанавливаться применительно к существующим видам линейных объектов;

г) границы иных зон с особыми условиями использования территории;

д) границы земель, планируемых к резервированию, либо земельных участков, планируемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам для строительства;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки, включая земельные участки многоквартирных домов.

3) границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, а также границы земельных участков в пределах такой территории.

3. Подготовка документации по планировке территории не требуется, когда правообладатели земельных участков по своей инициативе:

- 1) разделяют один земельный участок на несколько земельных участков;
- 2) объединяют несколько земельных участков в один земельный участок;
- 3) изменяют общую границу нескольких земельных участков.

4. Документация по планировке территории, посредством которой определяются границы земельных участков, является основанием для установления границ земельных участков в соответствии с земельным законодательством.

Статья 20. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется применительно ко всем территориям города Таганрога:

- 1) застроенным территориям;
- 2) подлежащим застройке территориям;
- 3) незастроенным и не предназначенным для строительства территориям.

3. В отношении территорий, указанных в пунктах 1,3 части 2 настоящей статьи подготавливается документация по планировке территории, предусмотренная Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Подготовка документации по планировке территорий, указанных в пункте 3 части 2 настоящей статьи осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется Администрацией города Таганрога самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд. В случае если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

4. Порядок подготовки документации по планировке территории муниципального образования «Город Таганрог» устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, в том числе настоящими Правилами.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании постановления Администрации города Таганрога, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, организуемых и проводимых в порядке, установленном Уставом муниципального образования «Город Таганрог», настоящими Правилами и Решением Городской Думы города Таганрога с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Глава 5. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 21. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки являются формой участия населения в осуществлении местного самоуправления посредством публичного обсуждения проектов муниципальных правовых актов в области градостроительной деятельности и других общественно значимых вопросов в сфере землепользования и застройки.

2. Целью проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки является соблюдение прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории, относительно которой проводятся публичные слушания.

3. Мнение жителей города, выявленное в ходе публичных слушаний, носит для органов местного самоуправления рекомендательный характер.

4. Порядок проведения публичных слушаний на территории муниципального образования «Город Таганрог» регламентируется Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Город Таганрог», Решением Городской Думы города Таганрога от 29.06.2006 № 272 «Об утверждении Положения «О порядке проведения публичных слушаний в области градостроительной деятельности в городе Таганроге».

Статья 22. Вопросы землепользования и застройки, подлежащие обсуждению на публичных слушаниях

Обязательному рассмотрению на публичных слушаниях подлежат следующие вопросы:

- 1) проект Генерального плана, внесение изменений в Генеральный план;
- 2) проект Правил, внесение изменений в Правила;
- 3) о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 5) проекты планировки территории и проекты межевания территории.

Статья 23. Организация и проведение публичных слушаний

Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам, указанным в статье 21 настоящих правил определяются Уставом муниципального образования «Город Таганрог», решением Городской Думы города Таганрога, с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Глава 6. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 24. Порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила осуществляется Мэром города Таганрога.

Статья 25. Основания для внесения изменений в Правила

Основаниями для рассмотрения Мэром города Таганрога вопроса о внесении изменений в Правила являются:

- 1) несоответствие Правил Генеральному плану муниципального образования «Город Таганрог», возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план города Таганрога;

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

Статья 26. Рассмотрение предложений о внесении изменений в Правила

1. С предложениями о внесении изменений в Правила могут обращаться:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органы исполнительной власти Ростовской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления города Таганрога в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории города Таганрога;

4) физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2. Лица, указанные в пункте 1 настоящей статьи, заинтересованные во внесении изменений в Правила, обращаются в Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Таганрог» (далее – Комиссия) с заявлением о внесении изменений в Правила с указанием цели внесения данных изменений.

3. Состав и полномочия Комиссии утверждаются постановлением Администрации города Таганрога.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Мэру города Таганрога.

5. Мэр города Таганрога с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. Мэр города Таганрога не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки обеспечивает официальное опубликование сообщения о принятии такого решения. Сообщение о принятии Мэром города Таганрога такого решения размещается на официальном сайте Администрации города Таганрога в сети «Интернет», а также может быть распространено по радио и телевидению. Сообщение должно быть оформлено в соответствии с требованиями части 8 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Комитет по архитектуре и градостроительству Администрации города Таганрога осуществляет проверку проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану муниципального образования «Город Таганрог», схеме территориального планирования Ростовской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. Мэр города Таганрога не позднее чем через 10 дней со дня получения проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки от Комитета по архитектуре

и градостроительству Администрации города Таганрога принимает решение о вынесении его на публичные слушания.

Глава 7. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Статья 27. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории муниципального образования «Город Таганрог»

Иные вопросы землепользования и застройки на территории города Таганрога регулируются законодательством Российской Федерации, Ростовской области, муниципальными правовыми актами города Таганрога.

Статья 28. Действие Правил по отношению к градостроительной документации, утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке до введения в действие Правил

Со дня вступления в силу настоящих Правил документация по планировке территории, утвержденная в установленном порядке до введения в действие Правил, действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 29. Действие Правил по отношению к муниципальным правовым актам города Таганрога по вопросам землепользования и застройки, принятым в установленном законодательством Российской Федерации порядке до введения в действие Правил

Принятые до вступления в силу настоящих Правил муниципальные правовые акты города Таганрога по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 30. Права собственников объектов недвижимости и лиц, не являющихся собственниками объектов недвижимости (арендаторов, землевладельцев, землепользователей), возникшие до введения в действие Правил

1. Полученные в установленном законодательством Российской Федерации и муниципальными правовыми актами города Таганрога порядке разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

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

1) вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешенные для территориальных зон, в границах которых расположены указанные объекты;

2) вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии с настоящими Правилами;

3) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры, которые не соответствуют требованиям, установленным настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам.

3. 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.

4. Реконструкция указанных в части 3 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.

5. В случае если использование указанных в части 2 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.

6. Земельные участки, сформированные в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам, используются правообладателями таких земельных участков в соответствии с целями их предоставления, за исключением случаев, предусмотренных частью 7 настоящей статьи.

7. После вступления в силу настоящих Правил разделение, объединение, изменение границ вида разрешенного использования земельных участков, указанных в части 6 настоящей статьи осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

8. Отношения, возникающие по вопросам самовольного захвата земельных участков и самовольного строительства, регулируются гражданским законодательством Российской Федерации и земельным законодательством Российской Федерации.

Статья 31. Муниципальный земельный контроль

1. Муниципальный земельный контроль - контроль за использованием земель на территории города Таганрога.

2. Муниципальный земельный контроль осуществляется за соблюдением всеми юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и физическими лицами требований, установленных законами, и требований, установленных муниципальными правовыми актами, при использовании земельных участков в границах города Таганрога.

3. Муниципальный земельный контроль осуществляется органами местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Статья 32. Строительный контроль и государственный строительный надзор

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

1. Государственный строительный надзор осуществляется при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

2) реконструкции объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

2. Строительный контроль и государственный строительный надзор осуществляются в соответствии с требованиями статей 53, 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 33. Ответственность за нарушение Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации, Ростовской области и муниципальными правовыми актами города Таганрога.

Раздел II

Карта градостроительного зонирования

Глава 8. Положение о порядке градостроительного зонирования территории муниципального образования «Город Таганрог»

Статья 34. Территориальные зоны, установленные для муниципального образования «Город Таганрог».

1. Настоящими Правилами на территории муниципального образования «Город Таганрог» устанавливаются следующие территориальные зоны и подзоны:

1) Жилые зоны:

а) зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами – Ж-1;

Подзона застройки малоэтажными жилыми домами 1-2 этажей – Ж-1А;

Подзона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами 3- 5 этажей – Ж-1Б;

Подзона застройки малоэтажными и среднеэтажными домами 1-5 этажей – Ж-1В

б) зона застройки многоэтажными жилыми домами – Ж-2;

Подзона застройки многоэтажными жилыми домами до 10 этажей;

Подзона застройки многоэтажными жилыми домами до 15 этажей;

в) зона застройки индивидуальными жилыми домами – Ж-3;

г) зона жилой застройки сезонного проживания – Ж-4.

2) Общественно-деловые зоны:

а) зона делового, общественного и коммерческого назначения – О-1;

б) зона социального и коммунально-бытового назначения – О-2

в) зона размещения специализированных центров обслуживания населения - О-3;

3) Производственные зоны:

а) зона производственных объектов II – III классов опасности – П-1;

б) зона производственных объектов IV– V классов опасности – П-2;

в) зона коммунально-складских объектов - П-3;

4) Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:

а) зона объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта – Д-1;

б) зона размещения морского порта – МП-1.

5) Зоны рекреационного назначения:

а) зона рекреационно-ландшафтных территорий – Р-1;

б) зона туризма, отдыха, спортом и занятия физкультурой – Р-2.

6) Зоны специального назначения:

а) зона канализационных очистных сооружений, свалок, полигонов ТБО – СН-1.

б) зона ритуального назначения – СН-2;

в) зона аэродрома – СН-3.

2. Территориальные зоны подразделяются на подзоны, в зависимости от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетания таких размеров и параметров.

3. Границы территориальных зон определены в соответствии с требованиями статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «Город Таганрог» отображены границы и кодовые обозначения установленных настоящими Правилами территориальных зон, подзон.

Статья 35. Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для муниципального образования «Город Таганрог»

1. Для территории муниципального образования «Город Таганрог» установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

1) зоны, выделенные для обеспечения правового режима охраны и эксплуатации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее также – объекты культурного наследия);

2) зоны, выделенные по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям;

3) иные зоны, выделяемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Режим землепользования и градостроительной деятельности в пределах указанных зон определяется законодательством Российской Федерации, Ростовской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Статья 36. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия

1. Отношения в области сохранения, использования и государственной охраны объектов культурного наследия, связанные с землепользованием и градостроительной деятельностью, регулируются земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о градостроительной и об архитектурной деятельности, законодательством Российской Федерации об охране окружающей среды и Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон охраны объекта культурного наследия, определяется градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей.

3. Указанные в части 1 настоящей статьи ограничения определены в соответствии с федеральным и областным законодательством.

Статья 37. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.

1. Картами градостроительного зонирования в составе Правил являются графические отображения границ территориальных зон, подзон, границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия.

2. Карта градостроительного зонирования отображает зоны с особыми условиями использования территорий и границы муниципального образования «Город Таганрог».

3. Масштаб карты градостроительного зонирования установлен 1:10000.

4. Масштаб фрагмента карты градостроительного зонирования центральной части города Таганрога с отображением зон с особыми условиями использования территории установлен 1: 2000.

Раздел III Градостроительные регламенты.

Глава 9. Градостроительные регламенты

Статья 38. Система градостроительных регламентов.

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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.

2. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

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, определенных Генеральным планом, с учетом утвержденных в составе схемы территориального планирования Ростовской области зон планируемого размещения объектов регионального значения;

4) видов территориальных зон;

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

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

4. 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;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ростовской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

7. Границы территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, границы территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, границы зон с особыми условиями использования территорий, наносятся на карты градостроительного зонирования в соответствии с нормативными

правовыми актами уполномоченных органов государственной власти или местного самоуправления; содержащими описание границ; в соответствии с установленными законодательством параметрами таких территорий и зон; на основании документов кадастрового учета; материалов Генерального плана, иных документов, содержащих описания местоположения границ указанных территорий и зон.

Статья 39. Градостроительный регламент территориальной зоны застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами Ж-1 .

Зона предназначена для формирования правовых условий для застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурного-бытового обслуживания населения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

1. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

многоквартирные жилые дома до 5 этажей, многоквартирные жилые дома до 5 этажей со встроенными или пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения, связанными с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:

- а) образовательные учреждения;
- б) объекты социального и коммунально-бытового назначения, предназначенные для обслуживания населения и не требующие устройства санитарных разрывов;
- в) объекты медицинского обслуживания населения без стационара;
- г) аптеки и аптечные пункты;
- д) объекты связи и расчетно-кассового назначения, предназначенные для непосредственного обслуживания населения;
- е) здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка;
- ж) предприятия общественного питания и торговли общей площади не более 300 кв. м;
- з) спортивные объекты без сооружений для размещения и обслуживания зрителей;
- и) пожарные части, пожарные депо, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны;
- к) парки, скверы, территории озеленения.

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

- а) объекты коммунального хозяйства, предназначенные для непосредственного обслуживания населения;
- б) улично-дорожная сеть;
- в) объекты инженерной инфраструктуры;
- г) объекты хранения автотранспорта;
- д) объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, состав и параметры которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

3. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- а) индивидуальные жилые дома;
- б) гостиницы, общежития;
- в) предприятия общественного питания и торговли общей площадью более 300 кв. м;
- г) торгово-развлекательные и спортивно-развлекательные комплексы;
- д) объекты спортивного и физкультурно-досугового назначения открытого типа;
- е) административные здания;

ж) культовые здания.

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

	Подзона Ж-1А	Подзона Ж-1Б	Подзона Ж-1В
Площадь земельного участка			
максимальная	не нормируется		
минимальная	нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования		
Этажность (количество наземных этажей)			
максимальное			
	2 (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства)	5 (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства)	5 (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства)
минимальное	1 (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства)	3 (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства)	1 (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства)
Высота зданий, сооружений от уровня планировочной отметки участка до конька кровли или верха парапета здания			
максимальное	8 м (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства)	20 м (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства)	20 м (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства)
минимальная	не нормируется		
Процент застройки			
максимальный	определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил и норм противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования		
минимальный	для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства (определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил землепользования и застройки, правил и норм противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования)		

Статья 40. Градостроительный регламент территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами выше 5 этажей - Ж-2.

Зона предназначена для формирования правовых условий для застройки многоэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

1. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

а) многоквартирные жилые дома выше 5 этажей, многоквартирные жилые дома выше 5 этажей со встроенными или пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения, связанными с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду;

б) образовательные учреждения;

в) объекты социального и коммунально-бытового назначения, предназначенные для обслуживания населения и не требующие устройства санитарных разрывов;

г) объекты медицинского обслуживания населения без стационара;

д) аптеки и аптечные пункты;

е) объекты связи и расчетно-кассового назначения, предназначенные для непосредственного обслуживания населения;

ж) здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка;

з) пожарные части, пожарные депо, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны;

и) предприятия общественного питания и торговли общей площади не более 300 кв. м;

к) спортивные объекты без сооружений для размещения и обслуживания зрителей;

л) парки, скверы, территории озеленения.

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

а) объекты коммунального хозяйства, предназначенные для непосредственного обслуживания населения;

б) улично-дорожная сеть;

в) объекты инженерной инфраструктуры;

г) объекты хранения автотранспорта;

д) объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, состав и параметры которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

3. Условно разрешенные виды использования:

а) индивидуальные жилые дома, малоэтажные и среднеэтажные многоквартирные жилые дома;

б) гостиницы, общежития;

в) предприятия общественного питания и торговли общей площади более 300 кв. м;

г) торгово-развлекательные и спортивно-развлекательные комплексы;

д) объекты спортивного и культурно-досугового назначения открытого типа;

е) административные здания;

ж) культовые здания.

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

	Подзона Ж-2А	Подзона Ж-2Б
Площадь земельного участка		
Максимальная	Не нормируется	
Минимальная	нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования	
Расстояние от границ места размещения строящегося и (или) реконструируемого объекта капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках		
Максимальное	Не нормируется	
Минимальное	определяется техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, специальными техническими условиями на проектирование противопожарной защиты, действующими СНиП, СанПиН, нормативами градостроительного проектирования	
Отступ застройки от межи, разделяющие соседние участки	для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства материалами по обоснованию места и возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил и норм противопожарной безопасности, требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования	
Этажность (количество наземных этажей)		
максимальное	10 (за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов	15 (за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов

	культурного наследия, безопасности воздушного движения).	культурного наследия, безопасности воздушного движения).
минимальная для многоэтажных жилых домов	6	
минимальная для иных объектов капитального строительства	2	
Высота зданий, сооружений от уровня планировочной отметки участка до конька кровли или верха парапета здания		
Максимальная	30 м (за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения)	60 м (за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения)
Минимальная для многоэтажных домов	15 м	
минимальная для иных объектов капитального строительства	7 м	
Процент застройки		
Максимальный	определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил и норм противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования	
минимальный	Не нормируется	

Статья 41. Градостроительный регламент территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами – Ж-3.

Зона предназначена для формирования правовых условий для застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

1. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- а) индивидуальные жилые дома;
- б) образовательные учреждения;
- в) объекты социально и коммунально - бытового обслуживания назначения, предназначенные для обслуживания населения и не требующие устройства санитарных разрывов;
- г) объекты медицинского обслуживания населения без стационара;
- д) аптеки и аптечные пункты;
- е) объекты связи и расчетно-кассового назначения, предназначенные для непосредственного обслуживания населения;
- ж) здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка;
- з) пожарные части, пожарные депо, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны;
- и) предприятия общественного питания и торговли общей площади не более 200 кв. м;
- к) спортивные объекты без сооружений для размещения и обслуживания зрителей;
- л) парки, скверы, территории озеленения.

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

- а) улично-дорожная сеть;
- б) индивидуальные гаражи;
- в) объекты инженерной инфраструктуры;
- г) объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, состав и параметры которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

3. Условно разрешенные виды использования:

- а) многоквартирные дома;
- б) культовые здания;
- в) предприятия общественного питания и торговли общей площади более 200 кв. м;
- г) торгово-развлекательные и спортивно-развлекательные комплексы;
- д) объекты культурно-досугового назначения.

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

	Ж-3
Площадь земельного участка	
максимальная	не нормируется
минимальная	400 кв. м
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	3
минимальное	не нормируется
Высота зданий, сооружений от уровня планировочной отметки участка до конька кровли или верха парапета здания	
максимальная	12 м
минимальная	не нормируется
Процент застройки	
максимальный	определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил землепользования и застройки, правил и норм противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования
минимальный	не нормируется
Иные показатели	
количество автостоянок	по расчету в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования
Минимальные отступы от границ земельных участков	определяется материалами по обоснованию места и возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил и норм противопожарной безопасности, требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования

Статья 42. Градостроительный регламент территориальной зоны жилой застройки сезонного проживания – Ж-4.

1. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- а) садовые и дачные дома, земельные участки для садоводства и огородничества;
- б) объекты социально и коммунально-бытового назначения, предназначенные для обслуживания населения и не требующие устройства санитарных разрывов;
- в) аптеки и аптечные пункты;

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

- а) улично-дорожная сеть;
- б) индивидуальные гаражи;
- в) объекты инженерной инфраструктуры;
- г) объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, состав и параметры которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

3. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- а) культовые здания;
- б) предприятия общественного питания и торговли общей площади более 200 кв. м;
- в) торгово-развлекательные и спортивно-развлекательные комплексы;
- г) объекты связи, предназначенные для непосредственного обслуживания населения;

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

Для всех участков градостроительного зонирования:	
Площадь земельного участка	
максимальная	1200 кв. м (для огородничества и садоводства) 2000 кв.м. (для дачного строительства)
минимальная	300 кв. м (для огородничества и садоводства) 500 кв.м. (для дачного строительства)
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	3
минимальное	не нормируется
Высота зданий, сооружений	
максимальная	10 м
минимальная	не нормируется
Процент застройки	
максимальный	50%
минимальный	не нормируется
Иные показатели	
Минимальные отступы от границ земельных участков	определяется материалами по обоснованию места и возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил и норм противопожарной безопасности, требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования

Статья 43. Градостроительный регламент территориально зоны делового, общественного и коммерческого назначения – О-1.

Зона предназначена для формирования правовых условий для ведения коммерческой и административной деятельности населения, с частичной возможностью размещения объектов культурного - бытового обслуживания.

1. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- а) административные здания, строения сооружения;
- б) кредитно-финансовые и страховые организации, банки;
- в) правоохранительные органы, органы судебной власти;
- г) научно-исследовательские организации, за исключением крупных и специальных сооружений;
- д) проектные и конструкторские организации;
- е) образовательные учреждения;
- ж) медицинские организации;
- з) гостиницы;
- и) объекты торговли, рынки;
- к) предприятия общественного питания;
- л) объекты связи, предназначенные для непосредственного обслуживания населения;
- м) редакционно-издательские и информационные организации, за исключением типографий;
- н) парки, скверы, территории озеленения.

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

- а) улично-дорожная сеть;
- б) объекты инженерной инфраструктуры;
- в) объекты хранения автотранспорта, за исключением индивидуальных гаражей;
- г) объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, состав и параметры которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

3. Условно разрешенные виды использования:

- а) торгово-развлекательные комплексы;
- б) предприятия коммунально-бытового обслуживания, не требующие устройства санитарно-защитных зон;
- в) лаборатории, не требующие устройства санитарно-защитных зон;
- г) многоквартирные и индивидуальные жилые дома.

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны О-1 определяются в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

Статья 44. Градостроительный регламент территориальной зоны социального и коммунально-бытового назначения – О-2.

Зона объектов обслуживания населения предназначена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов местного значения, связанных, прежде всего, с удовлетворением потребностей населения в обслуживании, при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

1. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- а) здания и сооружения санитарно-бытового назначения;
- б) объекты социально-культурной сферы;
- в) досугово-развлекательные учреждения;
- г) библиотеки и читальные залы;
- д) музеи и выставки;
- е) предприятия торговли, за исключением открытых рынков;
- ж) объекты культурно-зрелищного назначения;
- з) объекты спортивно-зрелищного назначения;
- и) объекты среднего профессионального и высшего профессионального образования;

- к) культовые здания;
- л) гостиницы, общежития;
- м) предприятия общественного питания;
- н) объекты коммунального назначения;
- о) парки, скверы, территории озеленения.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- а) улично-дорожная сеть;
- б) объекты инженерной инфраструктуры;
- в) объекты хранения автотранспорта;
- г) организация озеленения санитарно-защитных зон;

д) объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, состав и параметры которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

3. Условно разрешенные виды использования:

- а) административные здания, строения и сооружения;
- б) автозаправочные станции;
- в) объекты автомобильного сервиса.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны О-2 определяются в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

Статья 45. Градостроительный регламент территориальной зоны размещения специализированных центров обслуживания населения – О-3.

Зона специализированных центров обслуживания населения предназначена для создания правовых условий размещения специализированных учреждений-приютов и иных специализированных лечебно-профилактических учреждений.

1. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- а) лечебные учреждения со стационарами;
- б) медицинские центры;
- в) медико-оздоровительные и реабилитационные учреждения;
- г) станции переливания крови;
- д) учреждения социальной защиты населения;
- е) учреждения отдыха и туризма (санатории, пансионаты);
- ж) объекты отдыха для детей;
- з) здания и сооружения санитарно-бытового назначения;
- и) парки, скверы, территории озеленения.

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

- а) улично-дорожная сеть;
- б) объекты инженерной инфраструктуры;
- в) объекты хранения автотранспорта, за исключением индивидуальных гаражей;
- г) объекты и виды использования земельных участков для обеспечения

эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, состав и параметры которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

3. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- а) предприятия бытового обслуживания, не требующие устройства санитарно-защитных зон;
- б) гостиницы, общежития;

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны О-3 определяются в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

Статья 46. Градостроительный регламент. П-1 – зона производственных объектов II и III класса опасности.

Зона производственных объектов II и III классов опасности выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно - коммунальных комплексов с возможностью размещения коммерческих объектов для реализации товаров собственного производства предприятий.

1. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- а) производственные (промышленные) предприятия до 3 класса опасности включительно;
- б) пожарные части, пожарные депо, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны.
- в) объекты коммунально-складского назначения до 3 класса опасности включительно.

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

- а) улично-дорожная сеть;
- б) объекты инженерной инфраструктуры;
- в) объекты хранения автотранспорта, за исключением индивидуальных гаражей;
- г) административно-бытовые объекты;

д) объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, состав и параметры которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов

3. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- а) административно-офисные объекты;
- б) автозаправочные станции;
- в) объекты автомобильного сервиса.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны П-1 определяются в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

Статья 47. Градостроительный регламент. П-2 - зона производственных объектов IV и V класса опасности.

Зона производственных объектов IV и V классов опасности выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных комплексов с низкими уровнями шума и загрязнения, с возможностью размещения коммерческих объектов для реализации товаров собственного производства предприятий.

1. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

а) производственные (промышленные) предприятия до 5 класса опасности включительно;

б) пожарные части, пожарные депо, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны.

в) объекты коммунально-складского назначения до 5 класса опасности включительно;

г) объекты автомобильного сервиса;

д) объекты оптовой торговли, логистические центры;

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

а) улично-дорожная сеть;

б) объекты инженерной инфраструктуры;

в) объекты хранения автотранспорта, за исключением индивидуальных гаражей;

г) административно-бытовые объекты;

д) объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, состав и параметры которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов

3. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

автозаправочные станции.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны П-2 определяются в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

Статья 48. Градостроительный регламент. П-3 - зона коммунально - складская.

Коммунально-складская зона выделена для обеспечения правовых условий формирования складских и коммунальных комплексов с низкими уровнями шума и загрязнения, с возможностью размещения крупных объектов хранения автотранспорта.

1. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

а) объекты теплоэнергетики, водоснабжения и водоотведения;

б) складские объекты;

- в) объекты оптовой торговли;
- г) объекты городского общественного транспорта;
- д) пожарные части, пожарные депо, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны;
- е) химчистки, прачечные.

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

- а) улично-дорожная сеть;
- б) объекты хранения автотранспорта, за исключением индивидуальных гаражей;
- в) административно-бытовые и офисные объекты;
- г) объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, состав и параметры которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

3. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- а) автозаправочные станции;
- б) объекты автомобильного сервиса.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны П-3 определяются в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

Статья 49. Градостроительный регламент. МП-1 – зона размещения морского порта.

1. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- а) здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией водного транспорта;
- б) портовые сооружения;
- в) пристани, причалы;
- г) сооружения для обеспечения организации и безопасности водного движения;
- д) судостроительные и судоремонтные предприятия;
- е) доки, погрузочно-разгрузочные предприятия;
- ж) производственно-логистического комплекса;
- з) здания служб управления зоной порта;
- и) здания и объекты пограничного, таможенного, санитарного контроля;
- к) диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации движения транспорта;
- л) объекты транспортной инфраструктуры, обеспечивающие деятельность порта.

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

- а) административно-бытовые здания;
- б) складские помещения;
- в) гостиницы;
- г) сооружения для перегрузки и перевалки грузов;
- д) гаражи служебного автотранспорта;
- е) сооружения локального инженерного обеспечения;
- ж) объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, состав и параметры которых определены проектом в

соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

3. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

мемориальные комплексы, монументы.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны МП-1 определяются в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

Статья 50. Градостроительный регламент. Р-1 – зона рекреационно-ландшафтных территорий

Зона предназначена для обеспечения правовых условий организации парков, садов, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения для сохранения природного ландшафта, экологически +чистой окружающей среды. Допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

1. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- а) все виды озеленения, в том числе защитные древесно-кустарниковые полосы;
- б) площадки аттракционов;
- в) оранжереи;
- г) объекты содержания, ухода, экспонирования, изучения флоры и фауны в искусственных условиях;
- д) пляжи, набережные, детские и спортивные площадки, площадки для отдыха взрослого населения;
- е) мемориальные комплексы, монументы, памятники.

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

- а) объекты инженерной инфраструктуры;
- б) дорожно-тропиночная сеть, тротуары, велосипедные дорожки;
- в) объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, состав и параметры которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

3. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- а) объекты общественного питания;
- б) объекты спортивно-оздоровительного назначения.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р-1 определяются в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

Статья 51. Градостроительный регламент. Р-2 – зона, туризма, отдыха, спорта и занятий физкультурой.

Зона предназначена для обеспечения правовых условий для организации отдыха и досуга населения, для обеспечения правовых условий размещения спортивных

сооружений и комплексов, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

1. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- а) все виды озеленения, в том числе защитные древесно-кустарниковые полосы;
- б) объекты благоустройства;
- в) площадки аттракционов;
- г) оранжереи;
- д) объекты содержания, ухода, экспонирования, изучения флоры и фауны в искусственных условиях;
- е) мемориальные комплексы, монументы, памятники;
- ж) спортивно-оздоровительные комплексы;
- з) культурно-развлекательные комплексы.

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

- а) объекты инженерной инфраструктуры;
- б) дорожно - тропиная сеть, тротуары, велосипедные дорожки;
- в) объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, состав и параметры которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

3. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

объекты общественного питания.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р-2 определяются в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

Статья 52. Градостроительный регламент. СН-1 – зона свалок, полигонов ТБО.

Зона предназначена для формирования правовых условий размещения объектов капитального строительства, в отношении которых устанавливается особый режим охраны и использования.

1. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- а) полигоны твердых отходов производства и потребления;
- б) мусороперерабатывающие предприятия и комплексы;
- в) мусоросортировочные и мусороперегрузочные производственные базы;
- г) площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, площадки благоустройства и озеленения.

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

- а) объекты инженерной инфраструктуры;
- б) административно-бытовые здания и помещения при основных объектах, объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, состав и параметры которых определены в соответствии с назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

3. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны СН-1 не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СН-1 определяются в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

Статья 53. Градостроительный регламент. СН-2 – зона ритуального назначения.

Зона предназначена для правового обеспечения размещения кладбищ, объектов отправления культа. Порядок использования территории определяется с учетом требований нормативов градостроительного проектирования, специальных нормативов.

1. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- а) захоронения;
- б) крематории, колумбарии;
- в) мемориальные комплексы, монументы, памятники;
- г) административно-хозяйственные объекты.

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

- а) улично-дорожная сеть;
- б) объекты инженерной инфраструктуры;
- в) пункты охраны;
- г) общественные туалеты;
- д) объекты хранения автотранспорта, за исключением индивидуальных гаражей;
- е) озеленение;

ж) объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, состав и параметры которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

3. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- а) объекты религиозного назначения;
- б) объекты торговли ритуальными принадлежностями;
- в) предприятия бытового обслуживания, не требующие устройства санитарно-защитных зон.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СН-2 определяются в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

