Документ предоставлен [КонсультантПлюс](http://www.consultant.ru)

ДУМА ГОРОДСКОГО ОКРУГА СУХОЙ ЛОГ

ЧЕТВЕРТЫЙ СОЗЫВ

Двадцать второе заседание

РЕШЕНИЕ

от 26 ноября 2009 г. N 213-РД

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ГОРОДСКОГО ОКРУГА СУХОЙ ЛОГ

|  |
| --- |
| Список изменяющих документов(в ред. Решений Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД,от 23.10.2014 N 285-РД, от 25.06.2015 N 352-РД, от 29.06.2017 N 554-РД,с изм., внесенными Решением Думы городского округа Сухой Логот 30.11.2017 N 32-РД) |

Рассмотрев проект Правил землепользования и застройки городского округа Сухой Лог, учитывая итоговый протокол публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки городского округа Сухой Лог от 2 ноября 2009 года, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, руководствуясь статьей 23 Устава городского округа Сухой Лог, Дума городского округа решила:

1. Утвердить [Правила](#P34) землепользования и застройки городского округа Сухой Лог (прилагаются).

2. Настоящее Решение опубликовать в газете "Знамя Победы" и разместить на официальном сайте городского округа Сухой Лог в сети "Интернет".

3. Контроль исполнения [Правил](#P34), утвержденных настоящим Решением, возложить на комиссию землепользованию, городскому хозяйству и охране окружающей среды (Казанцев В.А.).

Глава

городского округа

С.К.СУХАНОВ

Утверждено

Решением Думы

городского округа

от 26 ноября 2009 г. N 213-РД

ПРАВИЛА

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА СУХОЙ ЛОГ

|  |
| --- |
| Список изменяющих документов(в ред. Решений Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД,от 23.10.2014 N 285-РД, от 25.06.2015 N 352-РД, от 29.06.2017 N 554-РД,с изм., внесенными Решением Думы городского округа Сухой Логот 30.11.2017 N 32-РД) |

Правила землепользования и застройки городского округа Сухой Лог (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, Уставом городского округа Сухой Лог, генеральным планом города Сухой Лог и населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского округа Сухой Лог, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Часть 1. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И

ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГЛАМЕНТА

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, использованные в Правилах

адресная справка - технический документ, удостоверяющий местоположение объекта недвижимости на территории города;

адресная схема - схема адресов на стадии разработки проектной документации;

арендаторы - физические и юридические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками, объектами недвижимости по договору аренды, договору субаренды;

береговая полоса - полоса земли общего пользования вдоль береговой линии водного объекта;

блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет изолированный вход и доступ на приквартирный земельный участок; [<\*>](#P57)

--------------------------------

<\*> Жилой дом считается отдельным при обособленных несущих конструкциях фундаментов, стен, кровли и обособленной инженерной системе жизнедеятельности. Если один из пунктов не соответствует данной формулировке, дом рассматривается как квартиры в жилом доме.

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (далее по тексту - виды разрешенного использования) - виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включенные в градостроительный регламент определенной зоны в качестве допускаемых. Разрешенное использование может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) вспомогательные виды;

3) условно разрешенные виды использования;

водоохранная зона - территория, примыкающая к береговой линии морей, рек, каналов, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

вспомогательные виды использования - виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включенные в градостроительный регламент определенной зоны, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и осуществляемым совместно с ними;

высота строения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоскости крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;

градостроительная деятельность - деятельность государственных органов, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц в области градостроительного планирования развития территорий и поселений, определения видов использования земельных участков, проектирования, строительства и реконструкции объектов недвижимости с учетом интересов граждан, общественных и государственных интересов, а также национальных, историко-культурных, экологических, природных особенностей указанных территорий и поселений;

градостроительная документация - документация о градостроительном планировании развития территории и поселений и об их застройке;

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

градостроительный план - документ, представляемый разработчику градостроительной документации, заказчику от имени соответствующего органа государственной власти или органа местного самоуправления органом архитектуры и градостроительства и содержащий перечень обязательных градостроительных условий проектирования и строительства, ограничений и требований, относящихся к целевому назначению недвижимости, ее основным параметрам;

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;

дежурный адресный план - план территории города М 1:2000 с указанием адресов объектов;

жилищный или жилищно-строительный кооператив - добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме;

забор "прозрачный" - ограждение по границе земельного участка, выполненное: из металлической сетки на деревянных или ж/б столбах, из дерева - решетчатое (штакетник);

заказчик (застройщик) - гражданин или юридическое лицо, имеющие намерение осуществить строительство, реконструкцию (далее - строительство) архитектурного объекта, для строительства которого требуется разрешение на строительство;

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

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

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

земли общего пользования - земли в городах, поселках, сельских поселениях, состоящие из земельных участков, используемых в качестве путей сообщения (площади, улицы, переулки, проезды, дороги, набережные и другие), для удовлетворения культурно-бытовых потребностей населения (парки, скверы, сады, бульвары, пляжи) и других земель, служащих для нужд населения города, поселка, сельского поселения;

зонирование - деление всей территории в границах городской черты на зоны с установлением для каждой из них (и для всех земельных участков в этих зонах) градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости;

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 охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

изменение объектов недвижимости - любое изменение параметров, характеристик или вида использования земельного участка, здания или сооружения или его части, строительство здания или сооружения на земельном участке, его перемещение с одного места на другое или снос, строительство инженерных или транспортных коммуникаций или сооружений, разрытие грунта или бурение;

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

квартал - структурный элемент жилой застройки, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, в пределах которого могут размещаться учреждения и предприятия повседневного пользования. Границами, как правило, являются магистральные или жилые улицы, проезды, пешеходные пути, естественные рубежи;

кемпинги - учреждения сезонной эксплуатации в период наибольшего пика автотуристов. Организованы по принципу частичного самообслуживания с поэкипажным расселением автотуристов и личными стоянками автомашин у мест проживания. Кемпинги, как правило, сооружаются в виде палаточного городка; частично жилье может быть устроено в легких, неотапливаемых помещениях;

киоск - нестационарное одноэтажное, некапитальное сооружение, предназначенное для мелкооптовой или розничной торговли, осуществляемой без доступа покупателей внутрь сооружения;

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

красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередач, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

линейные объекты - транспортные и инженерно-технические коммуникации, в том числе железные дороги, автомобильные магистрали, улицы, дороги, проезды;

линии градостроительного регулирования - границы, определяющие особые условия использования и застройки территории города;

линии регулирования застройки - границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красных линий или от границ земельного участка;

максимальный процент застройки в границах участка - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, определяемый, как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

малые архитектурные формы - небольшие объемные сооружения, имеющие, помимо декоративных функций, определенное утилитарное назначение. Монументально-декоративные: памятники, монументы, мемориалы, доски почета, флагштоки, указатели въезда в населенные пункты, входы в парки. Информационные: стенды, витрины, щиты. Защитные: автобусные и парковые павильоны, беседки, перголы, ограды, декоративные стенки. Коммунальные: декоративные бассейны, фонтаны, питьевые устройства, мостики пешеходные и кюветные, декоративные вазы, цветочницы, скамьи, урны, светильники, опоры освещения. Специальное оборудование и сооружения сезонного назначения: оборудование детских, спортивных, хозяйственных площадок;

межевание - комплекс проектно-планировочных и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению на местности границ муниципальных образований и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и описанием их местоположения и площади;

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

недвижимое имущество (недвижимость, стационарный объект) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, связанные с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы;

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

объекты нестационарные - объекты, представляющие собой временные сооружения, собранные из конструктивных элементов или установленные без сборки конструктивных элементов на месте и без устройства заглубленных фундаментов и подземных помещений, также предусматривающие возможность переноса объекта без разрушения (изменения) несущих конструкций и ограждающих элементов, независимо от присоединения к инженерным коммуникациям, используемых конструкций и размеров;

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды использования земельных участков и других объектов недвижимости, включенные в градостроительный регламент определенной зоны в качестве основных;

отклонение от предельных параметров разрешенного строительства - санкционированное для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и так далее);

павильон - нестационарное сооружение, предназначенное для оптовой или розничной торговли, с обслуживанием покупателей внутри помещения;

правоудостоверяющие документы - акты органов государственной власти и органов местного самоуправления, изданные в рамках их компетенции и в порядке, установленном законодательством, договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, иные акты или решения суда, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество;

правоустанавливающие документы - акты органов государственной власти или органа местного самоуправления, изданные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент его издания, и иные документы, которые в соответствии с законодательством РФ подтверждают предоставление земельного участка;

предельные (минимальные и (или) максимальные) площадь и размеры земельных участков - показатели наименьшей и (или) наибольшей площади и линейных размеров земельных участков, включаемые в состав градостроительных регламентов для территориальных зон;

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

пристройка (пристрой) - конструктивная часть здания, расположенная вне контура его капитальных наружных стен, являющаяся вспомогательной по отношению к зданию и имеющая с ним одну (или более) общую капитальную стену;

проектная документация - графические и текстовые материалы, определяющие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

публичный сервитут - право ограниченного пользования земельными участками, участками недр, обособленными водными объектами, зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства и иными объектами недвижимости, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, выдаваемый органами местного самоуправления лицам, имеющим права на земельные участки и предоставившим предусмотренные законодательством документы, в том числе о соответствии созданного, реконструированного объекта техническим регламентам, удостоверяющий, что деятельность по строительству, реконструкции выполнена и завершена в соответствии с разрешением на строительство, что созданный, реконструированный объект соответствует градостроительным регламентам и не нарушает красных линий, и являющийся основанием для государственного учета созданного, реконструированного объекта;

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт. Представляется на основе проектной документации, согласованной и в случае необходимости, прошедшей экспертизу в установленном порядке;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование объектов, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также сервитутами;

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

реклама наружная - информация рекламы с использованием щитов, порталов, стендов, строительной сетки, перетяжек, электронных табло, воздушных шаров, аэростатов и иных технических средств, адресованная неопределенному кругу лиц и направленная на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке;

самовольная постройка - жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей, в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил;

селитебная зона - территория, предназначенная для размещения жилищного фонда, общественных зданий и сооружений, в том числе научно-исследовательских институтов и их комплексов, а также отдельных коммунальных и промышленных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон; для устройства путей внутригородского сообщения, улиц, площадей, парков, садов, бульваров и других мест общего пользования;

сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, закрепленное и охраняемое законом или договорными обязательствами сторон и зарегистрированное в установленном порядке;

собственники - физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков, объектов недвижимости;

строительство - процесс возведения зданий и сооружений, включающий комплекс собственно строительных работ, работ по монтажу оборудования, вспомогательных, транспортных и других работ. К строительству относятся также работы по ремонту, реконструкции и реставрации зданий и сооружений;

стационарный объект - объект, представляющий собой здание (часть здания), строение (часть строения), прочно связанное с земельным участком и присоединенный к инженерным коммуникациям;

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

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

территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

товарищество собственников жилья - некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;

управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом на основании результатов конкурса; [<\*>](#P125)

--------------------------------

<\*> Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ статья 155.

условно разрешенные виды использования - виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включенные в градостроительный регламент определенной зоны, разрешение на использование которого получают только по результатам публичных слушаний;

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

частный сервитут - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором или судом между частными лицами (физическими или юридическими);

элементы внешнего благоустройства - фасады зданий (входные группы, наружные двери и окна, кровля, витрины, вывески, элементы рекламы); оборудование детских, спортивных, хозяйственных площадок; ограды, газонные ограждения, заборы; автобусные остановки, в том числе совмещенные с торговыми павильонами, остановочные комплексы; трансформаторные и распределительные подстанции, тепловые, газовые и насосные станции, фонари уличного освещения, опоры, столбы, мачты; скамейки и парковые диваны, указатели наименований улиц, домовые номерные знаки, скульптуры, памятники и другие монументальные сооружения, пешеходные дорожки и т.п.

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в городском округе Сухой Лог систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании в целях создания условий для устойчивого развития муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

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

создание условий для реализации планов и программ развития муниципального образования, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

создание условий в целях планировки территорий городского округа Сухой Лог;

обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей объектов недвижимости и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости;

создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

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

обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц;

создание условий для устойчивого развития территории городского округа Сухой Лог, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;

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

проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний по проекту генерального плана);

подготовке градостроительных оснований для принятия, в соответствии с законодательством, решений о резервировании земель и изъятии земельных участков для муниципальных нужд, установления публичных сервитутов;

согласованию проектной документации;

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

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 декабря 2002 года N 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;

с муниципальными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила состоят из [преамбулы](#P42), [частей 1](#P44), [2](#P798), [3](#P949).

6. 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 городского округа.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по застройке и землепользованию принимаются на основе установленных Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, равно как все, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Регламент земельных участков определяется на основании его размещения в определенной зоне и установленных там видов использования. Выбрать основной разрешенный вид использования имеет право сам владелец недвижимости без дополнительных разрешений и согласований.

Действия градостроительных регламентов не распространяются 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 территории общего пользования;

3) занятые линейными объектами; [<\*>](#P164)

--------------------------------

<\*> Транспортные и инженерно-технические коммуникации, в том числе железные дороги, автомобильные магистрали, улицы, дороги, проезды. Использование территорий в границах отвода транспортных и инженерных коммуникаций, а также технических зон инженерных сооружений, определяется их целевым назначением.

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. На картах территориального зонирования населенных пунктов городского округа Сухой Лог выделены зоны, которым прописаны градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) видов территориальных зон;

2) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальных зон;

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

4) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных действующим генеральным планом;

5) зон с особыми условиями использования территории (водоохранные, санитарно-защитные, охранные зоны);

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

4. Территориальные зоны на картах территориального зонирования городского округа Сухой Лог покрывают всю территорию города Сухой Лог в пределах городской черты и населенных пунктов в пределах черт населенных пунктов без разрывов и перекрытий.

Указанные границы устанавливаются по:

1) улицам, проездам;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам полос отвода для коммуникаций;

5) административным границам города и сельских населенных пунктов;

6) естественным границам природных объектов;

7) границам земельного участка, установленным по требованиям СНиП;

8) иным границам.

5. Границы территориальных зон должны удовлетворять требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах городского округа Сухой Лог, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для соответствующей зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

2) иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости, включая нормативные правовые акты и договоры об установлении частных сервитутов, другим документам;

3) требованиям СанПиН, СНиП.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

4) виды разрешенного использования;

5) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства включает следующие виды:

основные виды разрешенного использования недвижимости, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения строительных норм и правил, стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, экологических, санитарно-гигиенических норм и правил, а также обязательных требований Правил;

вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

условно разрешенные виды использования, для которых необходимо получение специальных согласований.

Абзацы пятый - девятый исключены. - Решение Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в Правилах, являются не разрешенными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены без внесения дополнений и изменений в регламенты соответствующей зоны в установленном Правилами порядке.

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

8. 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.

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.

Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном Положением о публичных слушаниях городского округа Сухой Лог.

(п. 8 в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

9. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать:

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

2) минимальные отступы построек от границ земельных участков;

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

4) максимальный процент застройки участков, то есть отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне городского округа Сухой Лог.

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

11. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, газо-, тепло-, водоснабжение, канализация, телефонизация и так далее), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям устойчивого функционирования систем транспортной и инженерной инфраструктур, экологическим требованиям, а также условиям сохранности памятников истории и культуры при производстве работ, что подтверждается при согласовании проектной документации.

12. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории городского округа, за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, принимается органом местного самоуправления городского округа по инициативе указанного органа либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, принятие органом местного самоуправления поселения, органом местного самоуправления городского округа решения о подготовке документации по планировке территории не требуется. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается органами местного самоуправления городского округа, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, предусмотренном Положением о публичных слушаниях в городском округе Сухой Лог.

(п. 12 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

13. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в порядке, предусмотренном Положением о публичных слушаниях в городском округе Сухой Лог.

(п. 13 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

14. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31, 32, 33 Градостроительного кодекса РФ и в соответствии с [главой 3 части I](#P258) настоящих Правил.

(п. 14 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

Статья 4. Открытость и доступность Правил землепользования и застройки

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

Администрация городского округа Сухой Лог обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

публикации Правил;

размещения Правил на официальном сайте городского округа Сухой Лог в сети Интернет;

создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в отдел архитектуры и градостроительства Администрации городского округа Сухой Лог, иных органах, уполномоченных в области регулирования землепользования и застройки в Администрации городского округа Сухой Лог;

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

Глава 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ,

ВОЗНИКШИЕ ДО ВВЕДЕНИЯ В ДЕЙСТВИЕ ПРАВИЛ

Статья 5. Действие Правил по отношению к документации по планировке территории, утвержденной в установленном порядке до введения в действие Правил

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

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

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

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

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

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

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

4. Правовым актом Главы городского округа Сухой Лог может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

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

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды. Для этих объектов постановлением Главы городского округа Сухой Лог устанавливается срок приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами.

2. Реконструкция указанных в [пункте 1](#P246) 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, установленных градостроительным регламентом зоны.

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

Объекты недвижимости, не соответствующие Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и так далее), поддерживаются, ремонтируются при условии, что производимые действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов Правилам.

Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть изменен на иной несоответствующий Правилам вид использования.

Статья 7. Отклонения от Правил

1. Правообладатели земельных участков, существовавших до вступления в силу настоящих Правил, имеющих размеры меньше минимальных, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать участки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных размеров разрешенного строительства, реконструкции.

2. Отклонение от предельных размеров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства допускается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3 - 6. Исключены. - Решение Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД.

Глава 3. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И

ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

(в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог

от 29.06.2017 N 554-РД)

Статья 8. Действие Правил по отношению к градостроительной документации

Органы местного самоуправления городского округа Сухой Лог после введения в действие Правил могут принимать решения о:

1) разработке нового или корректировке ранее утвержденного Генерального плана города с учетом и в развитие Правил, при этом после утверждения нового (скорректированного) Генерального плана города может возникнуть необходимость в корректировке данных Правил;

2) приведение в соответствие с Правилами, ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки, в части установленных градостроительных регламентов;

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

Статья 9. Основания для изменения и дополнения Правил

1. Основанием для рассмотрения Главой городского округа Сухой Лог вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану города, возникшее в результате внесения в него изменений;

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

2. Предложения о внесении изменений в Правила подаются в Комиссию. Правом инициативы внесения дополнений и изменений в Правила обладают:

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

2) органы государственной власти Свердловской области в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления городского округа Сухой Лог в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского округа Сухой Лог;

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 объектов недвижимости, не реализуются их права и законные интересы.

Предлагаемые изменения и дополнения могут относиться к тексту Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Глава 4. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ

ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 10. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку

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

участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях нового строительства или реконструкции;

обращаются в Администрацию городского округа Сухой Лог с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

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

являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

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

2. К указанным в [пункте 1](#P287) настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены:

возведение строений капитального или некапитального характера (с ограниченным сроком использования) на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации и передаваемых в аренду на срок не более 5 лет;

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

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

Объединение земельных участков в один земельный участок допускается при условии, если образуемый участок находится в одной территориальной зоне. Объединение земельных участков, расположенных в разных территориальных зонах, осуществляется при условии проведения публичных слушаний об изменении настоящих Правил в части изменения границ территориальных зон.

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

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, установленных в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретного вида деятельности;

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

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

В указанных случаях контроль соблюдения требований осуществляет отдел архитектуры и градостроительства.

Статья 11. Комиссия по землепользованию и застройке городского округа Сухой Лог

1. Комиссия является постоянно действующим консультативно-координационным органом при Главе городского округа Сухой Лог и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления Главы городского округа Сухой Лог и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми Главой городского округа Сухой Лог.

2. Комиссия:

обеспечивает рассмотрение проектов предложений о внесении изменений в настоящие Правила, подготавливаемых по инициативе органа местного самоуправления городского округа Сухой Лог, на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний;

проводит публичные слушания по проекту Правил, по внесению в них изменений и дополнений, по предоставлению разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков в порядке, установленном Положением о публичных слушаниях на территории городского округа Сухой Лог;

подготавливает Главе городского округа Сухой Лог заключения по результатам публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений Администрации городского округа Сухой Лог, касающихся вопросов землепользования и застройки;

организует подготовку проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3. Председателем Комиссии назначается заместитель Главы Администрации городского округа, начальник муниципального учреждения "Управление муниципального заказчика".

По должности в состав Комиссии входят руководители и специалисты отраслевых (функциональных) органов Администрации городского округа:

отдела архитектуры и градостроительства;

комитета по управлению муниципальным имуществом;

юридического отдела;

депутаты Думы городского округа - по рекомендации Думы городского округа;

В состав Комиссии по согласованию могут включаться представители государственных органов контроля и надзора, исполнительных органов государственной власти Свердловской области.

Общая численность Комиссии определяется постановлением Главы городского округа Сухой Лог;

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее половины от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Секретарем Комиссии является сотрудник отдела архитектуры и градостроительства Администрации городского округа Сухой Лог.

4. На заседания Комиссии в обязательном порядке приглашаются главы сельских администраций городского округа Сухой Лог тех территории поселков и других сельских населенных пунктов, не являющихся муниципальными образованиями, где расположены объекты недвижимости, по поводу которых готовятся соответствующие рекомендации. Указанные представители обладают правом голоса наравне с членами Комиссии.

При наличии информации о прямой или косвенной финансовой заинтересованности члена Комиссии в решении вопроса, о родственных отношениях члена Комиссии с заявителем по конкретному вопросу, такой член Комиссии решением Комиссии должен быть освобожден от участия в голосовании по соответствующему вопросу.

5. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя, при отсутствии обоих - член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

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

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

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

Статья 12. Полномочия органов Администрации городского округа Сухой Лог в части обеспечения настоящих Правил

1. Отдел архитектуры и градостроительства по вопросам применения настоящих Правил осуществляет следующие полномочия:

подготовка не реже одного раза в год для Главы городского округа Сухой Лог и Комиссии, а в случае необходимости внесения изменений в Правила - для Думы городского округа докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по их совершенствованию;

участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих объектов капитального строительства, а также для строительства новых объектов капитального строительства, реконструкции и капитального ремонта существующих объектов капитального строительства;

согласование документации по планировке территории на предмет соответствия настоящим Правилам и строительным нормам;

подготовка для утверждения уполномоченным органом местного самоуправления градостроительных планов земельных участков в виде отдельного документа в соответствии с настоящими Правилами;

предоставление в рамках своей компетенции заключений, материалов и информации, необходимых для проведения публичных слушаний в порядке, определенном Положением о публичных слушаниях на территории городского округа Сухой Лог;

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

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

другие обязанности, выполняемые в соответствии с Положением об отделе архитектуры и градостроительства.

2. Иные органы Администрации городского округа Сухой Лог участвуют в работе по вопросам применения настоящих Правил на основании положений об этих органах. Указанные органы в рамках своей компетенции предоставляют по запросу Комиссии заключения, материалы и информацию, необходимые для проведения публичных слушаний, в порядке, определенном [главой 9](#P724) настоящих Правил.

3. Сельские администрации участвуют в регулировании землепользования и застройки в соответствии с Уставом городского округа, иными муниципальными правовыми актами.

4. При Главе городского округа Сухой Лог создается постоянно действующий консультативный орган - Градостроительный совет.

Совет осуществляет свою деятельность в соответствии с положением, утверждаемым постановлением Главы городского округа Сухой Лог.

Председателем Совета является Глава городского округа Сухой Лог, секретарем Совета - сотрудник отдела архитектуры и градостроительства.

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

Совет готовит рекомендации руководителю отдела архитектуры и градостроительства:

разработки и реализации градостроительной политики (проведение конкурсов приоритетных градостроительных и архитектурных проектов, внесение предложений в планы реализации генерального плана, внесение предложений о подготовке документации по планировке территории и ее комплексному освоению и развитию);

согласования документов территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, документации по планировке территории, а также проектной документации объектов капитального строительства, создаваемых за счет средств бюджета городского округа Сухой Лог;

внесения изменений в настоящие Правила;

другим вопросам, определяемым Положением о Градостроительном совете.

Глава 5. ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И

МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И

ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ

Статья 13. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции

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

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

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

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

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

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

3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа Сухой Лог.

4. До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления городского округа Сухой Лог в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий распоряжаются подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах муниципального образования городского округа Сухой Лог, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

После разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления городского округа Сухой Лог распоряжаются исключительно земельными участками, находящимися в муниципальной собственности городского округа Сухой Лог.

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

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

5. В соответствии с пунктом 10 статьи 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса РФ" распоряжение земельными участками осуществляется после государственной регистрации права собственности на них, если настоящим Федеральным законом или другим федеральным законом не предусмотрено иное. Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими.

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

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

7. Из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки.

Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением в порядке [статьи 33](#P749) настоящих Правил границ зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории городского округа Сухой Лог ([статьями 45](#P804) - [48](#P823) настоящих Правил);

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

4) установлены границы земельного участка на местности.

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

- градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения - в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

- кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков, выданного органу местного самоуправления городского округа Сухой Лог.

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

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

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами ([статьи 24](#P627), [25](#P660)), иными нормативными правовыми актами городского округа Сухой Лог;

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

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

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним - [статьями 23](#P581), [24](#P627) настоящих Правил.

Содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, в соответствии с которым форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

Утвержденный Главой городского округа Сухой Лог в составе проекта планировки, проекта межевания градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном нормативным правовым актом органа местного самоуправления городского округа Сухой Лог.

Утвержденные Главой городского округа Сухой Лог градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - [статьями 35](#P755), [36](#P755) настоящих Правил.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством [статьей 23](#P581) настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа Сухой Лог.

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

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

- администрации городского округа;

- физических и юридических лиц.

В случае, если физическое, юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по градостроительной подготовке земельного участка, не стало участником или победителем торгов (аукциона, конкурса), указанному лицу компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных Администрации городского округа Сухой Лог победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется нормативным правовым актом органов местного самоуправления с учетом положения, согласно которому величина залога, предоставляемого участниками торгов, как правило, не должна быть меньше величины затрат, направленных на градостроительную подготовку и формирование земельного участка.

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

Статья 14. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель

Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа Сухой Лог применительно к случаям:

1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, Администрации городского округа Сухой Лог - в порядке, определенном [статьями 15](#P411), [16](#P414) настоящих Правил;

2) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц:

- для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, Администрации городского округа Сухой Лог - в порядке, определенном [статьями 16](#P414), [17](#P445) настоящих Правил;

- для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, Администрации городского округа Сухой Лог - в порядке, определенном [статьей 21](#P518) настоящих Правил;

3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, Администрации городского округа Сухой Лог - в порядке, определенном [статьями 19](#P471), [20](#P506) настоящих Правил;

4) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения - в порядке, определенном [статьей 22](#P571) настоящих Правил.

Статья 15. Предоставление земельных участков осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством.

(статья 15 в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 25.06.2015 N 352-РД)

Статья 16. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе Администрации городского округа Сухой Лог

1. Администрация городского округа Сухой Лог в лице отдела архитектуры и градостроительства обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.

2. Отдел архитектуры и градостроительства организует, обеспечивает и осуществляет работы по выделению земельных участков, указанные в [пункте 1](#P416) настоящей статьи, в рамках:

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

- осуществляемых на основе утвержденного Главой городского округа Сухой Лог плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки городских территорий жилого и иного назначения.

3. Указанные в [пункте 1](#P416) настоящей статьи работы:

- оплачиваются из средств городского бюджета, а их стоимость включается как составная часть в начальную цену сформированных земельных участков (или учитываются при определении начального размера арендной платы), предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства;

- выполняются по договорам Администрации городского округа Сухой Лог с физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством муниципального округа.

4. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемым между Администрацией городского округа Сухой Лог и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории, является:

- решение отдела архитектуры и градостроительства о способе действий по планировке территории - посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

- задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;

- исходные данные в составе, определенном [пунктом 4 статьи 15](#P411) настоящих Правил, передаваемые отделом архитектуры и градостроительства подрядчику по договору.

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

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

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

- передает отделу архитектуры и градостроительства - заказчику работ по планировке территории проект градостроительного плана земельного участка, документы, подтверждающие полученные согласования.

6. Руководитель отдела архитектуры и градостроительства (или уполномоченное им должностное лицо) в течение семи рабочих дней:

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

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

7. Глава городского округа Сухой Лог в течение семи рабочих дней после поступления от отдела архитектуры и градостроительства указанного в [пункте 6](#P432) настоящей статьи комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом городского округа, утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации. Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

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

- о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона - в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов - аукциона, конкурса. В таком решении указывается также:

а) орган, уполномоченный на проведение торгов;

б) сроки подготовки документов для проведения торгов;

в) дата проведения торгов.

8. Уполномоченный орган Администрации городского округа в соответствии с земельным законодательством, [статьями 25](#P660), [26](#P687) настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов; - проведение торгов;

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

Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости

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

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в [пункте 1](#P447) настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

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

- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством [статьями 35](#P755) - [38](#P755) настоящих Правил.

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

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством [статьями 35](#P755) - [38](#P755) настоящих Правил;

- на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии:

а) получения указанными лицами от отдела архитектуры и градостроительства согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов - при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования);

б) утверждения градостроительных планов земельных участков Главой городского округа Сухой Лог;

в) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земельного участка.

Статья 18. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления городского округа Сухой Лог

1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории.

2. Органы местного самоуправления городского округа Сухой Лог могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

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

- реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива органов местного самоуправления городского округа может проявляться в форме:

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

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

- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

3. Инициатива органов местного самоуправления городского округа Сухой Лог по реконструкции территорий может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с генеральным планом городского округа, настоящими Правилами.

Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей

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

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено нормативным правовым актом Администрации городского округа Сухой Лог.

В приложении к заявлению указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану городского округа, настоящим Правилам;

- заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. Заявление регистрируется в день его поступления, и в течение 15 рабочих дней отдел архитектуры и градостроительства готовит и направляет заявителю заключение о соответствии инвестиционных намерений заявителя генеральному плану городского округа, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих мотивированных решений:

1) отклонить заявление - по причине его несоответствия генеральному плану городского округа, настоящим Правилам, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

2) поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и отделом архитектуры и градостроительства - уполномоченным органом Администрации городского округа Сухой Лог - об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

3. Соглашение, указанное в [подпункте 2 пункта 2](#P481) настоящей статьи:

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

- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и отдела архитектуры и градостроительства - уполномоченного органа администрации городского округа.

Срок действия соглашения определяется сроком действия обязательств заявителя и не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено постановлением Главы городского округа Сухой Лог, но не более чем до четырех месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить отделу архитектуры и градостроительства:

- проект плана земельного участка с границами, определяемыми красными линиями, обозначающими границы вновь образуемого и предлагаемого для представления на аукционе земельного участка - планировочного элемента территории (квартала, микрорайона);

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

В соглашении указываются обязательства отдела архитектуры и градостроительства как уполномоченного органа Администрации городского округа Сухой Лог перед заявителем (в случае выполнения в установленные сроки обязательств заявителя):

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

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

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

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

4. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия отдел архитектуры и градостроительства направляет заключение Главе городского округа Сухой Лог.

Глава городского округа Сухой Лог в течение 10 дней со дня поступления от отдела архитектуры и градостроительства указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом, принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении плана земельного участка, намеченного для освоения, с обозначением красных линий, являющихся границами такого земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;

- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному земельному участку, государственном кадастровом учете сформированного земельного участка;

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

- о дате проведения аукциона.

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

6. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет:

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

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

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

Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе Администрации городского округа Сухой Лог

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

- в ответ на инициативу заявителей, предъявленную и реализуемую в порядке [статьи 19](#P471) настоящих Правил;

- в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей отделом архитектуры и градостроительства.

2. Отдел архитектуры и градостроительства в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана городского округа, настоящих Правил может:

- подготавливать:

а) проекты планов земельных участков с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов), применительно к которым планируется проведение аукционов по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

б) комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения указанных аукционов;

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

3. После подготовки комплекта материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукционов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные [пунктами 4](#P494), [5](#P500), [6 статьи 19](#P501) настоящих Правил.

Статья 21. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также Администрации городского округа Сухой Лог

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов и иных целей осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа Сухой Лог.

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

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

- заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством [статьей 15](#P411) настоящих Правил;

- Администрации городского округа Сухой Лог, которая обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством [статьей 16](#P414) настоящих Правил;

- Администрации городского округа Сухой Лог, которая в соответствии с планом действий, утвержденным Главой администрации городского округа Сухой Лог, обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков для использования расположенных на них зданий, строений, сооружений - в порядке, определенном в соответствии с законодательством [пунктом 6](#P563) данной статьи настоящих Правил;

- собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из неразделенной территории посредством градостроительной подготовки земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов в порядке, определенном в соответствии с законодательством [пунктом 4](#P527) данной статьи настоящих Правил;

4. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить посредством градостроительной подготовки из неразделенной территории земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов, могут обеспечивать подготовку для утверждения Главой администрации городского округа проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания путем действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно или действий, которые обеспечиваются этими лицами - в порядке, определенном данной частью настоящей статьи Правил.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

- в составе проекта межевания;

- в соответствии с установленной формой градостроительного плана земельного участка;

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

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

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

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории. Для определения указанных размеров могут использоваться "Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах", утвержденные Приказом Минземстроя России от 26 августа 1998 г. N 59, иные документы;

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

- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем признания (в порядке, определенном нормативным правовым актом органов местного самоуправления городского округа) неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

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

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

- отделом архитектуры и градостроительства - в части соответствия:

а) техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам - на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов);

б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;

в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов, микрорайонов, их частей неделимыми - в соответствующих случаях;

- правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае не достижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке [статьи 29](#P722) настоящих Правил.

Предметом согласования является соблюдение прав жителей существующих жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в проекте межевания:

а) границ земельных участков;

б) при необходимости - границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных сервитутов.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания, а также документы проведенных согласований направляются Главе администрации городского округа Сухой Лог, который в течение 10 рабочих дней принимает одно из двух решений:

- об утверждении градостроительного плана земельного участка;

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

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

- заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;

- заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение.

Утвержденный градостроительный план земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством:

- землеустроительных работ;

- возведения ограждений земельного участка - если такие действия не запрещены решением Главы городского округа Сухой Лог об утверждении градостроительного плана земельного участка и в порядке, определенном в соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органа местного самоуправления городского округа Сухой Лог.

5. В целях реализации права выделить посредством градостроительной подготовки из состава неразделенной территории земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома, один или несколько собственников помещений жилого, нежилого назначения в этом здании могут направить соответствующее заявление в Администрацию городского округа Сухой Лог.

Заявление регистрируется в день его поступления, и в течение 7 рабочих дней со дня поступления заявления отдел архитектуры и градостроительства направляет заявителю предложение самостоятельно обеспечить (в порядке, определенном [пунктом 4](#P527) настоящей статьи) подготовку проекта межевания квартала и проекта градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного здания, в том числе, путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, обладающими в соответствии с законодательством правом выполнять указанные работы.

Подготовленный проект градостроительного плана земельного участка подлежит согласованию и утверждению Главой администрации городского округа Сухой Лог в порядке, определенном [пунктом 4](#P527) настоящей статьи.

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

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной Главой городского округа Сухой Лог;

- решения Главы городского округа Сухой Лог, принятого на основании обращения отдела архитектуры и градостроительства, Комиссии, глав сельских администраций в составе городского округа применительно к соответствующей застроенной территории, подлежащей межеванию.

Отдел архитектуры и градостроительства обеспечивает реализацию инициатив Администрации городского округа Сухой Лог в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания - если иное не определено законодательством;

- подготовки по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа проектов договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

Статья 22. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения, обладают:

- отдел архитектуры и градостроительства - применительно к территориям общего пользования городского значения;

- главы сельских администраций сельских населенных пунктов в составе городского округа - применительно к территориям общего пользования данных населенных пунктов.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются Главой городского округа Сухой Лог.

Отнесение территорий общего пользования к территориям общего пользования городского округа Сухой Лог осуществляется посредством нормативного правового акта Главы городского округа Сухой Лог.

3. Проекты градостроительных планов земельных участков на территориях общего пользования подготавливаются органами, указанными в [пункте 1](#P573) настоящей статьи, посредством обеспечения подготовки проектов межевания, которые утверждаются указанными органами.

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

Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, возведение объектов или реконструкция существующих объектов и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается отделом архитектуры и градостроительством, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

- на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

а) отдела архитектуры и градостроительства - в случаях подготовки по инициативе Администрации городского округа Сухой Лог земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

б) физических, юридических лиц - в случаях подготовки по их инициативе земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

в) правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости - в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

Технические условия по заявкам лиц, указанных в [пункте "б"](#P590), предоставляются, если законодательством не определено иное.

4. Администрация городского округа Сухой Лог вправе контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Глава городского округа Сухой Лог вправе своим решением создать, определить состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению заключений о подключении к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством настоящими Правилами и в соответствии с ними - иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа Сухой Лог.

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), обладает отдел архитектуры и градостроительства, если иное не определено законодательством.

Инициатива подачи предложений, направляемых в отдел архитектуры и градостроительства о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

1) собственникам земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторам земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;

2) лицам, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Лица, указанные в [пунктах 1](#P598), [2](#P599) данной части настоящей статьи, вместе с документами по планировке территории направляют в отдел архитектуры и градостроительства обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Отдел архитектуры и градостроительства в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает (самостоятельно или с привлечением экспертов) и направляет заявителю заключение, в котором:

- оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, проживающих или имеющих объекты недвижимости на смежно-расположенных земельных участках (включая представление рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон ограничений на смежно-расположенные земельные участки).

В случае направления положительного заключения:

- лица, указанные в [пункте 1](#P598) данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении отдела архитектуры и градостроительства рекомендации при подготовке проектной документации, а отдел архитектуры и градостроительства проверяет соответствие представленной проектной документации указанным рекомендациям при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

- лица, указанные в [пункте 2](#P599) данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении отдела архитектуры и градостроительства рекомендации при подготовке пакета документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в [пункте 1](#P598) данной части настоящей статьи и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, имеют право оспорить заключение отдела архитектуры и градостроительства в судебном порядке.

6. Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда рассматриваются вопросы:

1) о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости - в порядке, определенном [пунктами 7](#P611), [8](#P619) настоящей статьи;

2) о создании новых, или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости - в порядке, определенном [частью 9](#P622) настоящей статьи.

7. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, если законодательством не установлено иное.

В соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органов местного самоуправления городского округа Сухой Лог регулируется порядок предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, в котором определяется:

1) порядок передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, а также порядок подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения после завершения указанного процесса;

2) порядок действий по определению технических условий подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения на период до завершения в сроки, установленные законодательством, процесса передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, включая:

- состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения;

- предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;

- порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;

- ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

8. Лица, которые не являются собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в администрацию об обеспечении предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и вместе с иными документами включаются в комплект документов, выдаваемый участникам торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель.

Торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством и в соответствии с ним - [статьями 25](#P660), [26](#P687) настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами.

9. Порядок подготовки и форма соглашения о создании, реконструкции (модернизации) внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов капитального строительства на подлежащей освоению территории или территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории, устанавливаются в соответствии с законодательством муниципальным правовым актом.

Глава 6. ПОЛОЖЕНИЕ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОСРЕДСТВОМ ПЛАНИРОВКИ

Статья 24. Общие положения о планировке территории

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

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

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе;

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

- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются отделом архитектуры и градостроительства с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

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

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

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в [пункте 1](#P629) данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

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

б) границы зон действия публичных сервитутов;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

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

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 25. Градостроительные планы земельных участков

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

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

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

3. В градостроительных планах земельных участков:

- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

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

- фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;

- содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

- содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;

- содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

- фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

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

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

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

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Глава 7. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И

ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ,

СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ

МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ

Статья 26. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа Сухой Лог, изложение которых может включаться в приложение к настоящим Правилам.

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

1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов - [пункт 1 статьи 27](#P699) настоящих Правил;

2) прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями) - [пункт 2 статьи 27](#P702) настоящих Правил;

3) прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися - [пункт 3 статьи 27](#P703) настоящих Правил;

4) земельных участков, прав аренды земельных участков после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями конкурсов на право реконструкции застроенных территорий и строительства на свободных от застройки территорий - [пункт 4 статьи 27](#P709) настоящих Правил;

5) прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися - [пункт 5 статьи 27](#P710) настоящих Правил.

Статья 27. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям

1. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных домов прав общей долевой собственности на сформированные в порядке [статьи 21](#P518) настоящих Правил, земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательством. Указанные права:

- предоставляются бесплатно - в случаях, когда площадь сформированных земельных участков не превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов;

- могут предоставляться бесплатно решениями Главы городского округа Сухой Лог, принимаемыми по рекомендации отделом архитектуры и градостроительства при утверждении градостроительных планов земельных участков - в случаях, когда площадь сформированных земельных участков превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, по причине невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

2. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков для использования зданий, строений, сооружений определяется земельным законодательством.

3. Порядок предоставления сформированных в порядке [статей 15](#P411), [16](#P414) настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа Сухой Лог. Права на сформированные (в порядке [статей 15](#P411), [16](#P414) настоящих Правил) из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах - аукционах, конкурсах.

В случае, когда торги признаны несостоявшимися по причине поступления только одной заявки, Глава городского округа Сухой Лог может принять решение о предоставлении прав аренды на земельный участок заявителю, направившему единственную заявку, при условии:

- объявления повторного проведения торгов;

- соответствия единственной заявки условиям повторного проведения торгов;

- опубликования в печати указанного решения не позднее 5 дней со дня его принятия.

Если иное не определено законодательством и не определено в постановлении Главы городского округа о проведении торгов, победитель торгов вправе самостоятельно принять решение о форме права (собственности, или аренды) на земельный участок, который ему предоставляется.

4. Порядок предоставления сформированных в порядке [статей 17](#P445) - [20](#P506) настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа Сухой Лог.

5. Порядок предоставления прав аренды земельных участков, выделенных в порядке [статьи 22](#P571) настоящих Правил из состава земель общего пользования для возведения временных объектов для обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа Сухой Лог.

Глава 8. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

Статья 28. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности, Уставом городского округа Сухой Лог, настоящими Правилами, Положением о публичных слушаниях на территории городского округа Сухой Лог.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

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

- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие Администрацией городского округа Сухой Лог решений по землепользованию и застройке.

3 - 6. Исключены. - Решение Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД.

Статьи 29 - 30. Исключены. - Решение Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД.

Глава 9. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ,

РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД,

УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

Статья 31. Градостроительные основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд

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

Градостроительные основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд устанавливаются законодательством Российской Федерации, законодательством Свердловской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными муниципальными правовыми актами.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для муниципальных нужд являются утвержденные в соответствии с законодательством Российской Федерации и в установленном законодательством Российской Федерации порядке документы территориального планирования и документация по планировке территории.

3. В соответствии с законодательством, муниципальными нуждами городского округа Сухой Лог, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

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

объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в административных границах города Екатеринбурга;

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

Статья 32. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд устанавливаются законодательством Российской Федерации, законодательством Свердловской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами городского округа Сухой Лог.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке:

документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования в соответствии с законодательством Российской Федерации (зоны планируемого размещения объектов для муниципальных нужд);

проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие в соответствии с законодательством Российской Федерации границы зон резервирования.

Указанные документы подготавливаются и утверждаются в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

Статья 33. Условия установления публичных сервитутов

1. Администрация городского округа Сухой Лог вправе принимать правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичных сервитутов, связанных с обеспечением общественных нужд - проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка. Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством и муниципальными правовыми актами.

Глава 10. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Исключена. - Решение Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД.

Глава 10. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

Исключена. - Решение Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД.

Глава 11. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ

Статья 42. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа Сухой Лог.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 43. Контроль за использованием объектов недвижимости

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

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

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

Статья 44. Ответственность за нарушения Правил

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

|  |
| --- |
| КонсультантПлюс: примечание.Нумерация частей дана в соответствии с официальным текстом документа. |

Часть II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

|  |
| --- |
| Решением Думы городского округа Сухой Лог от 30.11.2017 N 32-РД статья 45 изложена в новой редакции. |

|  |
| --- |
| Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД статья 45 изложена в новой редакции. |

|  |
| --- |
| Решением Думы городского округа Сухой Лог от 25.06.2015 N 352-РД статья 45 изложена в новой редакции. |

|  |
| --- |
| Решением Думы городского округа Сухой Лог от 23.10.2014 N 285-РД статья 45 изложена в новой редакции. |

Статья 45. Карта градостроительного зонирования г. Сухой Лог

(в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД)

Рисунок не приводится.

|  |
| --- |
| Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД статья 46 изложена в новой редакции. |

|  |
| --- |
| Решением Думы городского округа Сухой Лог от 25.06.2015 N 352-РД статья 46 изложена в новой редакции. |

|  |
| --- |
| Решением Думы городского округа Сухой Лог от 23.10.2014 N 285-РД статья 46 изложена в новой редакции. |

Статья 46. Карта градостроительного зонирования с. Курьи

(в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД)

Рисунок не приводится.

|  |
| --- |
| Решением Думы городского округа Сухой Лог от 23.10.2014 N 285-РД статья 47 изложена в новой редакции. |

Статья 47. Карта градостроительного зонирования с. Новопышминского

(в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД)

Рисунок не приводится.

Статья 48. Карта градостроительного зонирования территории пос. Алтынай

(в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД)

Карта не приводятся.

Статья 48-1. Карта градостроительного зонирования территории д. Боровки

(введена Решением Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД)

Рисунок не приводится.

Статья 48-2. Карта градостроительного зонирования территории д. Брусяна

(введена Решением Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД)

Рисунок не приводится.

|  |
| --- |
| Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД статья 48-3 изложена в новой редакции. |

|  |
| --- |
| Решением Думы городского округа Сухой Лог от 25.06.2015 N 352-РД статья 48-3 изложена в новой редакции. |

Статья 48-3. Карта градостроительного зонирования территории пос. Глядены-Санаторий

(введена Решением Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД)

Рисунок не приводится.

|  |
| --- |
| Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД статья 48-4 изложена в новой редакции. |

|  |
| --- |
| Решением Думы городского округа Сухой Лог от 23.10.2014 N 285-РД статья 48-4 изложена в новой редакции. |

Статья 48-4. Карта градостроительного зонирования территории д. Глядены

(введена Решением Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД)

Рисунок не приводится.

Статья 48-5. Карта градостроительного зонирования территории д. Заимка

(введена Решением Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД)

Рисунок не приводится.

|  |
| --- |
| Решением Думы городского округа Сухой Лог от 23.10.2014 N 285-РД статья 48-6 изложена в новой редакции. |

Статья 48-6. Карта градостроительного зонирования территории с. Знаменское

(введена Решением Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД)

Рисунок не приводится.

Статья 48-7. Карта градостроительного зонирования территории п. Золоторуда

(введена Решением Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД)

Рисунок не приводится.

Статья 48-8. Карта градостроительного зонирования территории д. Казанка

(введена Решением Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД)

Рисунок не приводится.

Статья 48-9. Карта градостроительного зонирования территории пос. Квартал 233

(введена Решением Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД)

Рисунок не приводится.

Статья 48-10. Карта градостроительного зонирования территории д. Малый Таушкан

(введена Решением Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД)

Рисунок не приводится.

|  |
| --- |
| Решением Думы городского округа Сухой Лог от 23.10.2014 N 285-РД статья 48-11 изложена в новой редакции. |

Статья 48-11. Карта градостроительного зонирования территории с. Маханово

(введена Решением Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД)

Рисунок не приводится.

|  |
| --- |
| Решением Думы городского округа Сухой Лог от 23.10.2014 N 285-РД статья 48-12 изложена в новой редакции. |

Статья 48-12. Карта градостроительного зонирования территории д. Мельничная

(введена Решением Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД)

Рисунок не приводится.

|  |
| --- |
| Решением Думы городского округа Сухой Лог от 23.10.2014 N 285-РД статья 48-13 изложена в новой редакции. |

Статья 48-13. Карта градостроительного зонирования территории д. Мокрая

(введена Решением Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД)

Рисунок не приводится.

Статья 48-14. Карта градостроительного зонирования территории д. Рефт

(введена Решением Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД)

Рисунок не приводится.

|  |
| --- |
| Решением Думы городского округа Сухой Лог от 23.10.2014 N 285-РД статья 48-15 изложена в новой редакции. |

Статья 48-15. Карта градостроительного зонирования территории с. Рудянское

(введена Решением Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД)

Рисунок не приводится.

|  |
| --- |
| Решением Думы городского округа Сухой Лог от 23.10.2014 N 285-РД статья 48-16 изложена в новой редакции. |

Статья 48-16. Карта градостроительного зонирования территории с. Светлое

(введена Решением Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД)

Рисунок не приводится.

Статья 48-17. Карта градостроительного зонирования территории д. Сергуловка

(введена Решением Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД)

Рисунок не приводится.

Статья 48-18. Карта градостроительного зонирования территории с. Талица

(введена Решением Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД)

Рисунок не приводится.

Статья 48-19. Карта градостроительного зонирования территории с. Таушканское

(введена Решением Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД)

Рисунок не приводится.

|  |
| --- |
| Решением Думы городского округа Сухой Лог от 23.10.2014 N 285-РД статья 48-20 изложена в новой редакции. |

Статья 48-20. Карта градостроительного зонирования территории с. Филатовское

(введена Решением Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД)

Рисунок не приводится.

Статья 48-21. Карта градостроительного зонирования территории пос. Черемшанка

(введена Решением Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД)

Рисунок не приводится.

Статья 48-22. Карта градостроительного зонирования территории д. Шата

(введена Решением Думы городского округа Сухой Лог от 28.03.2013 N 125-РД)

Рисунок не приводится.

Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

(в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог

от 23.10.2014 N 285-РД)

Глава 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГОРОДСКОГО ОКРУГА СУХОЙ ЛОГ

Статья 49. Понятие и определение градостроительного зонирования

В соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации на территории города могут устанавливаться территориальные зоны следующих видов: рекреационные, жилые, общественно-деловые, производственные, специального назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, сельскохозяйственного использования и другие.

Территория городского округа Сухой Лог в соответствии с картой территориального зонирования разделяется на восемь основных территориальных зон:

1) Ж - Жилая (селитебная) зона;

2) О - Общественно-деловая зона;

3) П - Промышленная зона;

4) И - Зона инженерной инфраструктуры;

5) Т - Зона транспортной инфраструктуры;

6) Р - Рекреационная зона;

7) К - Коммунальная зона;

8) СХ - Сельскохозяйственная зона.

К каждому виду зон в зависимости от характера застройки территории добавляется арабская цифра, например:

Ж-1 - жилая зона, застроенная жилыми индивидуальными домами с приусадебными участками;

Ж-2 - жилая зона малоэтажной многоквартирной застройки до 3-х этажей с блокированными жилыми домами с приусадебными участками без разведения домашнего скота и птицы;

Ж-3 - жилая зона среднеэтажной многоквартирной застройки свыше 2-х этажей со встроенными и отдельно стоящими объектами обслуживания.

К каждому виду зон в зависимости от степени освоенности территории добавляется в скобках прописная буква (р) - перспективная застройка.

Например: Ж-2(р) - жилая зона малоэтажной многоквартирной застройки до 3-х этажей перспективная, намеченная к освоению в соответствии с видом зоны. Все резервные зоны (зоны с индексом (р)) временно могут быть использованы для организации огородов, без возведения построек при условии непопадания в санитарно-защитную зону промышленных предприятий.

Каждый вид зон в зависимости от природных, планировочных или инженерно-геологических условий подразделяется на подзоны, при этом к названию зон добавляются через дефис соответствующие обозначения:

ВЗ - территория, попадающая в водоохранную зону. В пределах этих зон запрещено:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

П - территория, попадающая в санитарно-защитную зону промышленных предприятий, отвалов, карьеров. Не допускается размещение в санитарно-защитной зоне объектов для проживания людей, коллективных садов, индивидуальных дачных и садово-огородных участков, предприятий по производству лекарственных средств, предприятий пищевых отраслей промышленности, комплексов водопроводных сооружений, спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

Каждый вид территориальной зоны может встречаться в различных местах города, при этом зона, разрезанная водным объектом, транспортным коридором и иными объектами может состоять из двух и более контуров. Для всех контуров территориальной зоны действуют установленные градостроительные регламенты в равной степени.

Статья 50. Градостроительные регламенты города Сухой Лог

1. Жилые зоны.

Ж-1 - ЖИЛАЯ ЗОНА

Зона индивидуальной (коттеджной) застройки - территории, застроенные или планируемые к застройке индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками, с отдельно стоящими объектами обслуживания местного значения.

Основные разрешенные виды использования:

- индивидуальные жилые дома с приусадебными участками (индивидуальное жилищное строительство);

- магазины товаров первой необходимости торговой площадью до 200 кв. м;

- блокированная жилая застройка.

(абзац введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

Вспомогательные виды использования:

- надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

- гаражи встроенные или отдельно стоящие, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства (категории A, B) на 1 земельный участок;

- бани, сауны, надворные туалеты при условии канализования стоков;

- сооружения, связанные с выращиванием деревьев, цветов, фруктов, овощей (парники, теплицы, оранжереи, плодопитомники и т.д.);

- хозяйственные постройки;

- сооружения для содержания птицы, мелкого и крупного домашнего скота (при наличии скотопрогонов в жилой зоне);

- скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- сады, огороды, палисадники, беседки;

- площадки для индивидуальных мусоросборников;

- детские площадки;

- спортивные площадки;

- объекты пожарной охраны (резервуары, противопожарные водоемы);

- аллеи, скверы;

- зеленые насаждения;

- школы общеобразовательные и специального образования;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- фельдшерско-акушерские пункты;

- малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- культовые объекты;

- павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- места временного хранения транспортных средств;

- ветеринарные приемные пункты;

- ветеринарные лечебницы;

- площадки для мусоросборников (общие);

- спортивные сооружения.

Параметры:

1. Площадь участка индивидуального жилого дома с приусадебным участком (индивидуальное жилищное строительство) существующей застройки:

- минимальная 400,0 кв. м;

- максимальная 2000,0 кв. м.

2. Площадь участка индивидуального жилого дома с приусадебным участком (индивидуальное жилищное строительство) проектируемой застройки:

- минимальная 400,0 кв. м;

- максимальная 1500,0 кв. м.

3. Площадь участка существующей и проектируемой застройки гаража - от 20 кв. м до 70 кв. м, в том числе земель, ограниченных правом ограждения, строительства и посадки многолетних насаждений (проезд).

4. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением минимум 5 метров.

5. В соответствии с СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства":

Жилой дом на земельном участке располагается с отступом:

от красной линии улиц - минимум 5 метров;

(в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

от красной линии проездов - минимум 3 метра.

В сложившейся до принятия настоящих Правил жилой застройке допускается размещение жилого дома в линию существующей застройки. Допускается блокировка жилых домов на смежных земельных участках по взаимному согласию правообладателей данных земельных участков и с учетом противопожарных требований.

(абзац введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

Хозяйственные постройки для скота и птицы на земельном участке располагаются с отступом:

от красных линий улиц и проездов - минимум 5 метров.

Расстояние до границы соседнего земельного участка:

от жилого дома - минимум 3 метра;

от построек для скота и птицы - минимум 4 метра;

от бани, гаража и др. - минимум 1 метр;

от стволов высокорослых деревьев [<\*>](#P1071) минимум 4 метра;

от стволов среднерослых деревьев [<\*\*>](#P1072) - минимум 2 метра;

от кустарника - минимум 1 метр.

6. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть минимум 6 метров.

7. Высота зданий от уровня земли до верха плоской кровли не более 9,0 метра, до конька скатной кровли не более 13,0 метра, не включая шпили, башни, флагштоки.

(в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

8. Высота вспомогательных строений от уровня земли до верха плоской кровли не более 3 метров, до конька скатной кровли не более 7 метров.

9. Отдельно стоящие хозяйственные постройки по площади не должны превышать площади жилого дома.

10. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, выгребов и углярок, размещать со стороны улиц не допускается.

11. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть полупрозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Высота ограждения не более 2 метров. Ограждение жилых домов должны быть выполнены из светопрозрачных материалов, обеспечивающих "Треугольник видимости" по требованиям ГИБДД.

12. Общая площадь застройки участка по отношению к площади участка не должна превышать 60%.

13. Минимальные площади земельных участков объектов общественной застройки определяются на основе норм СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства".

14. Нормируемая площадь земельного участка павильона:

- минимальная - 100,0 кв. м;

- максимальная - 400,0 кв. м.

15. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 15 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

--------------------------------

<\*> Высокорослые деревья - свыше 4 метров.

<\*\*> Среднерослые деревья - до 4 метров.

СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ СТРОЕНИЙ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Рисунок не приводится.

Ж-2 - ЖИЛАЯ ЗОНА

Зона малоэтажной многоквартирной застройки до 3-х этажей с приусадебными участками без разведения домашнего скота и птицы.

Основные разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие блокированные жилые дома до 3-х этажей;

- жилые многоквартирные дома до 3-х этажей;

- жилищно-эксплуатационные службы;

- магазины товаров первой необходимости торговой площадью до 200 кв. м, павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- скверы.

Вспомогательные виды использования:

- объекты пожарной охраны (резервуары, противопожарные водоемы);

- надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

- площадки для мусоросборников;

- детские площадки;

- спортивные площадки;

- встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства (категории A, B) на 1 земельный участок;

- зеленые насаждения;

- школы общеобразовательные и специального образования;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- фельдшерско-акушерские пункты;

- малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- объекты досуга;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- места для временного хранения транспортных средств;

- объекты общественного питания;

- кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины;

- общежития, связанные с производством и образованием;

- производственные и промышленные предприятия V класса вредности (с санитарно-защитной зоной не более 50 метров);

- ветеринарные приемные пункты;

- производственные базы жилищно-эксплуатационных служб;

- ветеринарные лечебницы.

Параметры:

1. Для блокированных домов на одну секцию 10 га на одну тысячу жителей:

- минимальная площадь участка - 120 кв. м;

- максимальная площадь участка - 500 кв. м.

2. Площадь участка существующей и проектируемой застройки гаража - от 20 кв. м до 70 кв. м, в том числе земель, ограниченных правом ограждения, строительства и посадки многолетних насаждений (проезд).

3. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением минимум 3 метра.

4. В соответствии с СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства":

Принимаются расстояния:

Жилой дом на земельном участке располагается с отступом:

от красной линии улиц - минимум 5 метров;

от красной линии проездов минимум 3 метра.

Расстояние до границы соседнего земельного участка:

от жилого дома - минимум 3 метра;

от бани, гаража и др. - минимум 1 метр;

от стволов высокорослых деревьев [<\*>](#P1149) - минимум 4 метра;

от стволов среднерослых деревьев [<\*\*>](#P1150) - минимум 2 метра;

от кустарника - минимум 1 метр.

5. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящие на соседние землевладения: расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть минимум 6 метров.

6. Жилые дома - количество этажей до 2-х с возможным использованием 3-го мансардного этажа.

7. Высота зданий от уровня земли до верха плоской кровли не более 9,6 метра, до конька скатной кровли не более 13,6 метра, не включая шпили, башни, флагштоки.

8. Высота вспомогательных строений от уровня земли до верха плоской кровли не более 3 метров, до конька скатной кровли не более 7 метров.

9. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, выгребов и углярок, размещать со стороны улиц не допускается.

10. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Высота ограждения не более 1,8 метра. Ограждение жилых домов должны быть выполнены из светопрозрачных материалов, обеспечивающих "Треугольник видимости" по требованиям ГИБДД.

11. Общая площадь застройки участка по отношению к площади участка не должна превышать 80%.

12. Минимальные площади земельных участков объектов общественной застройки определяются на основе норм СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства".

13. Нормируемая площадь земельного участка павильона:

- минимальная - 100,0 кв. м;

- максимальная - 400,0 кв. м.

14. Площадь участка существующей застройки гаража - от 20 кв. м до 70 кв. м, в том числе земель, ограниченных правом ограждения, строительства и посадки многолетних насаждений (проезд).

15. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 15 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

--------------------------------

<\*> Высокорослые деревья - свыше 4 метров.

<\*\*> Среднерослые деревья - до 4 метров.

Ж-3 - ЖИЛАЯ ЗОНА

Зона среднеэтажной многоквартирной застройки с жилыми домами свыше 2-х этажей со встроенными и отдельно стоящими объектами обслуживания.

Основные разрешенные виды использования:

- жилые многоквартирные дома от 2-х до 5-ти этажей;

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

- отдельно стоящие объекты досуга;

- отдельно стоящие объекты коммунального обслуживания;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы общеобразовательные;

- административные здания, офисы, конторы;

- объекты торговли;

- библиотеки;

- архивы;

- аптеки;

- скверы, бульвары.

Вспомогательные виды использования:

- объекты культурно-бытового, социального и коммунального обслуживания в отдельно стоящих, пристроенных зданиях, встроенных помещениях и в первых этажах жилых домов;

- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;

- павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- бары;

- гаражи: встроенные, подземные или полузаглубленные из расчета не более чем 1 место парковки на 1 квартиру;

- открытые стоянки для временного хранения автотранспорта по расчету СНиП; жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- биотуалеты;

- зеленые насаждения;

- малые архитектурные формы.

Допускаются в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов надстройка мансардного этажа жилых домов, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- спортзалы, бассейны;

- станции "Скорой помощи", больницы, госпитали;

- интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка, приюты, ночлежные дома;

- профессионально-технические и средние специальные учебные заведения;

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;

- выставочные залы;

- общественные туалеты;

- культовые объекты.

Параметры:

1. Минимальная площадь земельного участка жилого многоквартирного дома из расчета 30 кв. м на одну квартиру.

2. Предприятия обслуживания размещаются в первых этажах жилых многоквартирных домов, выходящих на улицу, или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и мест временного хранения автомашин достаточно.

3. Высота зданий от уровня земли до верха плоской кровли не более 21 метра, до конька скатной кровли не более 23,5 метра, не включая шпили, башни, флагштоки.

4. Минимальные площади земельных участков объектов общественной застройки определяются на основе норм СНиП 2.07.01-89 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" и СНиП 2.08.02-89 "Общественные здания и сооружения".

5. Нормируемая площадь земельного участка павильона:

- минимальная - 100,0 кв. м;

- максимальная - 400,0 кв. м.

6. Площадь участка существующей застройки гаража - от 20 кв. м до 70 кв. м, в том числе земель, ограниченных правом ограждения, строительства и посадки многолетних насаждений (проезд).

7. Минимальные отступы от границ земельных участков - 3 метра.

(п. 7 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

8. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 8 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

Ж-4 - ЖИЛАЯ ЗОНА

Зона многоэтажной жилой застройки от 4-х до 10 этажей с высокой плотностью застройки, а также сопутствующих объектов повседневного обслуживания местного уровня, некоммерческих коммунальных предприятий, скверов, игровых и спортивных площадок.

Основные разрешенные виды использования:

- жилые многоквартирные дома от 4-х до 10-ти этажей;

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

- отдельно стоящие объекты социального обслуживания;

- отдельно стоящие объекты коммунального обслуживания;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы общеобразовательные;

- клубы;

- библиотеки;

- архивы;

- аптеки;

- информационные центры;

- музеи;

- выставочные залы;

- спортивные сооружения;

- поликлиники;

- ремонтные мастерские бытовой техники;

- парикмахерские;

- объекты связи;

- бани;

- оздоровительные центры;

- магазины;

- объекты общественного питания;

- скверы, бульвары.

Вспомогательные виды использования:

- объекты культурно-бытового, социального и коммунального обслуживания в отдельно стоящих, встроенных зданиях, пристроенных помещениях и в первых этажах жилых домов;

- гостиницы, центры обслуживания туристов;

- общественные туалеты, биотуалеты;

- рестораны, бары;

- гаражи: встроенные подземные, полузаглубленные или стоянки для временного хранения автотранспорта по расчету согласно СНиП, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- зеленые насаждения;

- малые архитектурные формы.

Допускаются в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов надстройка мансардного этажа жилых домов, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- спортзалы, бассейны;

- видеосалоны;

- центры народной и традиционной медицины;

- заведения среднего специального образования;

- административные здания, офисы, конторы;

- больницы, госпитали;

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;

- площадки для выгула собак.

Параметры:

1. Минимальная нормируемая площадь земельного участка для жилого многоквартирного дома 30 кв. м на одну квартиру.

2. Предприятия обслуживания размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых многоквартирных домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и мест временного хранения автомашин достаточно. Размещение предприятий обслуживания на втором этаже возможно при условии, что под ними на первом этаже также находятся нежилые помещения.

3. Жилые здания - количество жилых надземных этажей - 4 - 10.

4. Высота здания от уровня земли до верха кровли не более 35 метров, исключая шпили, башни, флагштоки.

5. Нормируемая площадь земельного участка павильона:

- минимальная - 100,0 кв. м;

- максимальная - 400,0 кв. м.

6. Площадь участка существующей застройки гаража - от 20 кв. м до 70 кв. м, в том числе земель, ограниченных правом ограждения, строительства и посадки многолетних насаждений (проезд).

7. Минимальные отступы от границ земельных участков - 3 метра.

(в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

8. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 8 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

Ж-5 - ЖИЛАЯ ЗОНА САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ

Зона садоводческих товариществ в перспективе может использоваться под жилую застройку в соответствии с градостроительной документацией.

Основные разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие жилые дома усадебного типа;

- садовые участки со строениями и без строений;

- блокированные жилые дома;

- магазины товаров первой необходимости торговой площадью до 200 кв. м.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- объекты пожарной охраны (резервуары, противопожарные водоемы);

- бани, сауны, надворные туалеты при условии канализования стоков;

- сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (парники, теплицы, оранжереи и т.д.);

- хозяйственные постройки;

- для блокированных жилых домов и домов усадебного типа встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 легковых транспортных средства на 1 земельный участок;

- площадки для мусоросборников;

- административные здания, связанные с обслуживанием товариществ;

- аллеи, скверы;

- зеленые насаждения;

- малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- объекты общественного питания;

- помещения для занятий спортом;

- спортплощадки, теннисные корты;

- павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- коллективные овощехранилища и ледники;

- автостоянки;

- лесозащитные полосы;

- гостевые парковки.

Параметры:

1. Для садовых участков площадь:

- минимальная - 400 кв. м;

- максимальная - 1500 кв. м.

2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением минимум 3 метра.

3. В соответствии с СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства" принимаются минимальные расстояния:

Жилой дом на земельном участке располагается с отступом:

от красной линии улиц - минимум 5 метров;

от красной линии проездов - минимум 3 метра.

Хозяйственные постройки для скота и птицы на земельном участке располагаются с отступом:

от красных линий улиц и проездов - минимум 5 метров.

Расстояние до границы соседнего земельного участка:

от жилого дома - минимум 3 метра;

от построек для скота и птицы - минимум 4 метра;

от бани, гаража и др. - минимум 1 метр;

от стволов высокорослых деревьев [<\*>](#P1336) - минимум 4 метра;

от стволов среднерослых [<\*\*>](#P1337) деревьев - минимум 2 метра;

от кустарника - минимум 1 метр.

4. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть минимум 6 метров.

5. Высота зданий от уровня земли до верха плоской кровли не более 9,6 метра, до конька скатной кровли не более 13,6 метра, не включая шпили, башни, флагштоки.

6. Высота вспомогательных строений от уровня земли до верха плоской кровли не более 3 метров, до конька скатной кровли не более 7 метров.

7. Хозяйственные постройки по площади не должны превышать площади жилого дома.

8. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, выгребов и углярок, размещать со стороны улиц не допускается.

9. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны единообразными быть как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Высота ограждения не более 1,8 м.

10. Общая площадь застройки участка по отношению к площади участка не должна превышать 60%.

11. Исключен. - Решение Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД.

12. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 12 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

--------------------------------

<\*> Высокорослые деревья - свыше 4 метров.

<\*\*> Среднерослые деревья - до 4 метров.

2. Общественно-деловые зоны.

ОК - ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ КОМПЛЕКСНАЯ ЗОНА

Общественно-деловая комплексная зона с размещением административно-деловых зданий, банковских, торговых зданий многофункционального назначения.

Основные разрешенные виды использования:

- жилые помещения в зданиях смешанного использования, на верхних этажах над помещениями, где разрешена коммерческая деятельность;

- жилые многоквартирные дома;

- отдельно стоящие объекты культурно-бытового, социального и коммунального обслуживания;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы начальные и средние;

- клубы;

- библиотеки;

- архивы;

- аптеки;

- административные здания, офисы различных организаций, фирм;

- офисы, деловые центры;

- центры обслуживания туристов;

- библиотеки, архивы, информационные центры;

- аптеки;

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- объекты торговли и общественного питания (рестораны, бары, кафе, закусочные, столовые);

- выставочные, торговые центры;

- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;

- банки и отделения банков;

- издательства и редакции;

- гостиницы;

- кинотеатры.

Вспомогательные виды использования:

- открытое размещение парковки легковых автомобилей;

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;

- скверы, бульвары, площадки для проведения массовых мероприятий;

- зеленые насаждения;

- малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- павильоны торговли и обслуживания населения;

- общественные туалеты;

- рынки открытые и закрытые;

- отделения, участковые пункты милиции;

- ночные клубы, казино;

- танцзалы, дискотеки;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- высшие учебные заведения;

- общественно-досуговые центры, клубы;

- предприятия средств связи;

- автомобильные мойки.

(абзац введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

Параметры:

1. Нормируемая площадь земельного участка павильона:

- минимальная - 100,0 кв. м;

- максимальная - 400,0 кв. м.

2. Высота здания от уровня земли до верха кровли не более 35 метров, исключая шпили, башни, флагштоки.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 метр.

4. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 4 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

(параметры в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

О-1 - ЗОНА ТОРГОВЫХ КОМПЛЕКСОВ

Общественно-коммерческая общегородская зона с размещением объектов торговли и общественного питания.

Основные разрешенные виды использования:

- объекты торговли и общественного питания;

- отдельно стоящие объекты культурно-бытового, социального и коммунального обслуживания;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- общеобразовательные школы;

- клубы;

- библиотеки;

- архивы;

- аптеки.

Вспомогательные виды использования:

- открытое размещение парковки легковых автомобилей;

- выставочные центры;

- скверы;

- зеленые насаждения;

- малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- павильоны торговли и обслуживания населения;

- общественные туалеты;

- рынки открытые и закрытые;

- отделения, участковые пункты милиции.

Параметры:

1. Нормируемая площадь земельного участка павильона:

- минимальная - 100,0 кв. м;

- максимальная - 400,0 кв. м.

2. Высота здания от уровня земли до верха кровли не более 35 метров, исключая шпили, башни, флагштоки.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 метр.

4. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 4 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

(параметры в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

О-2 - ЗОНА БОЛЬНИЧНОГО КОМПЛЕКСА

Общественная лечебно-оздоровительная зона.

Основные разрешенные виды использования:

- больницы, поликлиники, больничные комплексы, санатории;

- аптеки;

- диспансеры;

- лечебно-реабилитационные центры, профилактории;

- консультационные пункты, лечебные кабинеты;

- пункты скорой и неотложной помощи.

Вспомогательные виды использования:

- гостиницы;

- объекты общественного питания (кафе, закусочные, столовые);

- хозяйственные объекты для обслуживания медицинских учреждений, включая транспортные службы;

- места временного хранения транспортных средств;

- скверы;

- зеленые насаждения;

- малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- общественные туалеты;

- отделения, участковые пункты милиции;

- бани, прачечные;

- производственные лаборатории.

Параметры:

1. Минимальные площади земельных участков объектов общественной застройки определяются на основе норм СНиП 2.07.01-89 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" и СНиП 2.08.02-89 "Общественные здания и сооружения".

2. Высота здания от уровня земли до верха кровли не более 35 метров, исключая шпили, башни, флагштоки.

(п. 2 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

3. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 метр.

(п. 3 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

4. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 4 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

О-6 - ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-УЧЕБНОГО КОМПЛЕКСА

Общегородская зона общественно-учебного назначения.

Основные разрешенные виды использования:

- средние и высшие учебные заведения;

- профессионально-технические учебные заведения;

- общежития для студентов и преподавателей;

- мастерские учебных заведений;

- спортплощадки;

- объекты общественного питания.

Вспомогательные виды использования:

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;

- хозяйственные объекты для обслуживания учебных заведений;

- предприятия бытового обслуживания;

- зеленые насаждения;

- малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- павильоны торговли и обслуживания населения;

- административные здания;

- общественные туалеты;

- общественно-деловые, торговые центры.

Параметры:

1. Нормируемая площадь земельного участка павильона:

- минимальная - 100,0 кв. м;

- максимальная - 400,0 кв. м.

2. Высота здания от уровня земли до верха кровли не более 35 метров, исключая шпили, башни, флагштоки.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 метр.

4. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 4 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

(параметры в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

3. Рекреационные зоны.

Р-1 - РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА

Рекреационная зона служит для сохранения и использования существующего ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения.

Основные разрешенные виды использования:

- лесные массивы;

- лесопарки;

- питомники.

Вспомогательные виды использования:

- здания, сооружения для осуществления основных функций по охране и восстановлению лесов;

- места для пикников;

- лесные насаждения;

- малые архитектурные формы;

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;

- оранжереи, питомники;

- площадки для выгула собак;

- терренкуры.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;

- тренировочные базы;

- туристические комплексы;

- велотреки;

- конные терренкуры;

- общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны.

Параметры:

1. Высота здания от уровня земли до верха кровли не более 35 метров, исключая шпили, башни, флагштоки.

|  |
| --- |
| КонсультантПлюс: примечание.Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа. |

3. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 метр.

4. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 4 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

(параметры в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

Р-2 - РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА

Рекреационная общегородская зона с преимущественным размещением зеленых насаждений и объектов обслуживания культурного и спортивно-оздоровительного назначения.

Основные разрешенные виды использования:

- парки, скверы;

- набережные;

- бульвары.

Вспомогательные виды использования:

- игровые площадки;

- спортплощадки;

- прокат игрового и спортивного инвентаря;

- аттракционы;

- танцплощадки;

- летние театры, эстрады;

- терренкуры;

- зеленые насаждения;

- павильоны торговли и обслуживания населения;

- некапитальные и открытые объекты общественного питания;

- общественные туалеты;

- площадки для выгула собак;

- малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- пляжи;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- спасательные станции;

- участковые пункты милиции;

- базы отдыха;

- места временного хранения транспортных средств;

- площадки для выгула собак.

Параметры:

1. Нормируемая площадь земельного участка павильона:

- минимальная - 100,0 кв. м;

- максимальная - 400,0 кв. м.

2. Высота здания от уровня земли до верха кровли не более 35 метров, исключая шпили, башни, флагштоки.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 метр.

4. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 4 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

(параметры в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

4. Зоны транспортной инфраструктуры.

Т-2 - ЗОНА ТРАНСПОРТНЫХ АВТОМОБИЛЬНЫХ МАГИСТРАЛЕЙ

Зона городского и пригородного транспорта, общегородских инженерных коммуникаций с возможным размещением временных сооружений по обслуживанию транспорта и инженерных сетей.

Основные разрешенные виды использования:

- проезжие части улиц и дорог;

- мосты, путепроводы, акведуки, виадуки, трубы, подземные и надземные переходы;

- водоотводные, водопропускные сооружения;

- подпорные и защитные стенки;

- подземные и надземные коммуникации и сооружения на них;

- пешеходные и велосипедные дорожки;

- зеленые насаждения.

Вспомогательные виды использования:

- здания, сооружения, необходимые для эксплуатации улиц и дорог;

- объекты наружной рекламы;

- малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- автозаправочные станции;

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;

- кемпинги;

- закусочные, кафе, магазины;

- павильоны торговли и обслуживания населения;

- предприятия по обслуживанию автомобильного транспорта.

Параметры:

1. Нормируемая площадь земельного участка павильона:

- минимальная - 100,0 кв. м;

- максимальная - 400,0 кв. м.

2. Высота здания от уровня земли до верха кровли не более 35 метров, исключая шпили, башни, флагштоки.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 метр.

4. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 4 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

(параметры в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

Т-2.1 - ЗОНА ОБЪЕКТОВ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА

Застройка зоны объектами, предприятиями и сооружениями транспортного обеспечения территории.

Основные разрешенные виды использования:

- предприятия по обслуживанию грузовых автомобилей;

- автобусные вокзалы;

- автобусные парки с технической готовностью свыше 300 машин.

Вспомогательные виды использования:

- административные, офисные здания;

- ангары, склады;

- объекты инженерной инфраструктуры;

- гостиницы;

- объекты обслуживания персонала;

- объекты торговли и общественного питания;

- павильоны торговли и обслуживания населения;

- общежития для персонала.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

Параметры:

1. Нормируемая площадь земельного участка остановочного комплекса, павильона:

- минимальная - 100,0 кв. м;

- максимальная - 400,0 кв. м.

2. Высота здания от уровня земли до верха кровли не более 35 метров, исключая шпили, башни, флагштоки.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 метр.

4. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 4 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

(параметры в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

Т-3 - ЗОНА ГОРОДСКОЙ УЛИЧНОЙ СЕТИ

Зона городского транспорта, общегородских инженерных коммуникаций с возможным размещением временных сооружений по обслуживанию транспорта и инженерных сетей.

Основные разрешенные виды использования:

- проезжие части улиц и дорог;

- подземные и надземные переходы;

- подпорные и защитные стенки;

- места для временного хранения транспортных средств;

- тротуары и велосипедные дорожки;

- бульвары, аллеи;

- зеленые насаждения;

- водоотводные, водопропускные сооружения;

- подземные коммуникации.

Вспомогательные виды использования:

- автобусные остановки, в том числе совмещенные с торговыми павильонами;

- объекты наружной рекламы;

- участковые пункты милиции;

- малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- объекты торговли и общественного питания;

- павильоны торговли и обслуживания населения;

- надземные коммуникации и сооружения на них.

Параметры:

1. Нормируемая площадь земельного участка остановочного комплекса, павильона:

- минимальная - 100,0 кв. м;

- максимальная - 400,0 кв. м.

2. Высота здания от уровня земли до верха кровли не более 35 метров, исключая шпили, башни, флагштоки.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 метр.

4. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 4 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

(параметры в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

5. Зоны инженерной инфраструктуры.

И-1 - ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона объектов общегородских инженерных коммуникаций с возможным размещением временных сооружений по обслуживанию инженерных сетей.

Основные разрешенные виды использования:

- электроподстанции;

- очистные сооружения, котельные, водозабор, водоочистка;

- ГРП.

Вспомогательные виды использования:

- объекты по обслуживанию инженерной инфраструктуры;

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств по производственной деятельности.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- малые архитектурные формы;

- зеленые насаждения.

Параметры:

1. Минимальные площади земельных участков устанавливаются в соответствии с нормами отвода земель для соответствующих сооружений.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 метр.

3. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 3 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

(п. 2 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

И-2 - ЗОНА ОБЪЕКТОВ МАГИСТРАЛЬНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ

Территория, предназначенная для размещения магистральных, линейных объектов инженерной инфраструктуры.

Основные разрешенные виды использования:

- воздушные линии электропередач напряжением свыше 35 кВ, ТП;

- теплотрассы, ТП;

- водопроводы, скважины;

- канализационные коллекторы, КНС;

- газопроводы, ГРП.

Вспомогательные виды использования:

- зеленые насаждения специального назначения (не выше 2 м).

Условно разрешенные виды использования:

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, не являющихся объектами недвижимости;

- огороды.

Параметры:

1. Минимальные площади земельных участков устанавливаются в соответствии с нормами отвода земель для соответствующих сооружений.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 метр.

(п. 2 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

3. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 3 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

6. Промышленные зоны.

П - ПРОМЫШЛЕННАЯ ЗОНА

Территория, предназначенная для размещения промышленных предприятий различных классов вредности, с установленными санитарно-защитными зонами в соответствии с СанПиН и СНиП. В санитарно-защитных зонах промышленных предприятий не допускается размещать открытые спортивные сооружения, парки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, предприятия пищевой промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, предприятия по производству лекарственных средств и форм, склады сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий, коллективные или индивидуальные, садово-огородные участки, жилой фонд.

П-1 - ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА ОБЪЕКТОВ

I И II КЛАССОВ ВРЕДНОСТИ

Размещение предприятий с технологическими процессами, являющимися источниками выделения негативных производственных воздействий на среду обитания и здоровье населения.

Предпочтительно расположение зоны вблизи основных транспортных магистралей, обеспечивающих подвоз и вывоз продукции. Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям нормативных документов по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды. Требуется организация санитарно-защитных зон радиусом для: предприятий I класса - 1000 метров, предприятий II класса - 500 метров. Благоустройство территорий промышленных зон, организация и благоустройство санитарных зон осуществляются за счет собственников, владельцев, пользователей производственных объектов.

Основные разрешенные виды использования:

1. Производственные и промышленные предприятия I и II классов вредности:

- химические;

- предприятия строительной индустрии;

- металлургические;

- машиностроительные и металлообрабатывающие;

- текстильные предприятия и производства;

- производства строительной промышленности;

- производства по обработке древесины;

- производство по обработке животных продуктов, пищевых продуктов и вкусовых веществ;

- производство электрической и тепловой энергии;

- горно-обогатительные комбинаты;

- производство асбеста и изделий из него.

2. Предприятия, отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности относительно основного производства.

Вспомогательные виды использования:

- административные здания, офисы, конторы;

- нежилые помещения для дежурного обслуживающего персонала, охраны предприятий;

- производственно-лабораторные корпуса;

- объекты научно-исследовательской, проектной и конструкторской деятельности;

- объекты складского назначения;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- предприятия общественного питания;

- зеленые насаждения специального назначения;

- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

- места для постоянного и временного хранения транспортных средств;

- горноспасательные службы;

- объекты оборонного назначения;

- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

- полигоны по захоронению бытовых и производственных отходов;

- предприятия по утилизации отходов;

- малые архитектурные формы;

- магазины товаров первой необходимости торговой площадью до 40 кв. м, павильоны;

- площадки для выгула собак;

- объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- спортплощадки;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- ветеринарные приемные пункты;

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки);

- станции технического обслуживания транспортных средств;

- авторемонтные предприятия;

- автозаправочные станции;

- предприятия средств связи;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.

Параметры:

1. Нормируемая площадь земельного участка павильона:

- минимальная - 100,0 кв. м;

- максимальная - 400,0 кв. м.

2. Площадь участка существующей застройки гаража - от 20 кв. м до 70 кв. м, в том числе земель, ограниченных правом ограждения, строительства и посадки многолетних насаждений (проезд).

3. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 метр.

4. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 4 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

(параметры в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

П-2 - ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА ОБЪЕКТОВ

III - IV КЛАССОВ ВРЕДНОСТИ

Территория предприятий, являющихся источником шума и загрязнения окружающей среды.

Предпочтительно расположение зоны вблизи основных транспортных коридоров, обеспечивающих подвоз сырья и вывоз продукции. Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды. Требуется организация санитарно-защитных зон радиусом для: предприятий III класса - 300 метров, предприятий IV класса - 100 метров. Благоустройство территорий, организация и благоустройство санитарно-защитных зон осуществляются за счет собственников, владельцев, пользователей производственных объектов.

Основные разрешенные виды использования:

1. Производственные и промышленные предприятия III - IV классов вредности:

- машиностроительные;

- металлообрабатывающие;

- текстильные предприятия и производства;

- производства строительной продукции;

- производства по обработке древесины;

- производства по обработке животных продуктов, пищевых продуктов и вкусовых веществ;

- производство тепловой энергии.

2. Предприятия, отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности относительно основного производства.

Вспомогательные виды использования:

- административные здания, офисы, конторы;

- нежилые помещения для дежурного обслуживающего персонала, охраны предприятий;

- производственно-лабораторные корпуса;

- объекты научно-исследовательской, проектной и конструкторской деятельности;

- объекты складского назначения;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- предприятия общественного питания;

- зеленые насаждения специального назначения;

- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

- места для постоянного и временного хранения транспортных средств;

- горноспасательные службы;

- объекты оборонного назначения;

- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

- полигоны по захоронению бытовых и производственных отходов;

- предприятия по утилизации отходов;

- малые архитектурные формы;

- магазины товаров первой необходимости торговой площадью до 200 кв. м, павильоны;

- площадки для выгула собак;

- объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- спортплощадки;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- ветеринарные приемные пункты;

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки);

- станции технического обслуживания транспортных средств;

- авторемонтные предприятия;

- автозаправочные станции;

- предприятия средств связи;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.

Параметры:

1. Нормируемая площадь земельного участка павильона:

- минимальная - 100,0 кв. м;

- максимальная - 400,0 кв. м.

2. Площадь участка существующей застройки гаража - от 20 кв. м до 70 кв. м, в том числе земель, ограниченных правом ограждения, строительства и посадки многолетних насаждений (проезд).

3. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 метр.

4. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 4 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

(параметры в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

П-3 - ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ V КЛАССА ВРЕДНОСТИ,

КОММУНАЛЬНЫХ И СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ

Территория, предназначенная для размещения предприятий V класса вредности с санитарно-защитной зоной радиусом 50 метров.

Основные разрешенные виды использования:

- предприятия V класса вредности, предприятия коммунального хозяйства, склады, базы;

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;

- предприятия по обслуживанию транспортных средств;

- административные здания, офисы, конторы;

- склады и базы для хранения продукции и материалов;

- производственные базы жилищно-эксплуатационных служб;

- объекты пожарной охраны;

- магазины оптовой торговли.

Вспомогательные виды использования:

- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

- малые архитектурные формы;

- магазины товаров первой необходимости в отдельно стоящем здании общей площадью не более 400 кв. м;

- зеленые насаждения;

- площадки для выгула собак;

- пожарные объекты.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- павильоны розничной торговли и обслуживания населения.

Параметры:

1. Площадь участка существующей и проектируемой застройки гаража - от 20 кв. м до 70 кв. м, в том числе земель, ограниченных правом ограждения, строительства и посадки многолетних насаждений (проезд).

2. Высота здания от уровня земли до верха кровли не более 35 метров, исключая шпили, башни, флагштоки.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 метр.

4. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 4 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

(параметры в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

7. Коммунальные зоны.

К-1 - КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА

Зона коммунально-складского назначения с возможностью размещения предприятий V класса вредности.

Основные разрешенные виды использования:

- сооружения санитарно-технические;

- объекты транспортной инфраструктуры;

- объекты коммунального назначения;

- спортивные сооружения;

- объекты торговли <\*>;

--------------------------------

<\*> СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;

- индивидуальные капитальные гаражи;

- предприятия по обслуживанию транспортных средств;

- специализированные учебные заведения;

- административные здания, офисы, конторы;

- объекты научно-исследовательской, проектной и конструкторской деятельности;

- производственные базы;

- отделения, участковые пункты милиции;

- объекты пожарной охраны;

- склады, складские сооружения и помещения;

- логистические центры;

- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;

(абзац введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

- пищевая промышленность;

(абзац введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

- общественное питание.

(абзац введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

Вспомогательные виды использования:

- общежития;

- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

- объекты инженерной инфраструктуры;

- малые архитектурные формы;

- зеленые насаждения.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- кладбища;

- тюрьмы;

- объекты военного назначения;

- ветеринарные приемные пункты;

- ветеринарные лечебницы;

- площадки для выгула собак.

Параметры:

1. Площадь участка существующей и проектируемой застройки гаража - от 20 кв. м до 70 кв. м, в том числе земель, ограниченных правом ограждения, строительства и посадки многолетних насаждений (проезд).

2. Высота здания от уровня земли до верха кровли не более 35 метров, исключая шпили, башни, флагштоки.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 метр.

4. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 4 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

(параметры в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

К-3 - ТЕРРИТОРИЯ ПРОМЫШЛЕННО-КОММУНАЛЬНАЯ ЗОНА

С РАЗМЕЩЕНИЕМ ПРЕДПРИЯТИЙ III И IV КЛАССОВ ВРЕДНОСТИ

Зона, предназначенная для размещения промышленных объектов с организацией санитарно-защитных зон для: предприятий III класса вредности - 300 метров, предприятий IV класса вредности - 100 метров; объектов коммунального назначения.

Основные разрешенные виды использования:

- предприятия III и IV классов вредности;

- котельные;

- административные здания, офисы, конторы;

- производственные базы;

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;

- индивидуальные капитальные гаражи;

- станции техобслуживания;

- автотранспортные предприятия;

- авторемонтные предприятия;

- автозаправочные станции;

- склады и базы для хранения продукции и материалов;

- автодромы.

Вспомогательные виды использования:

- административные здания, офисы, конторы;

- нежилые помещения для дежурного обслуживающего персонала, охраны предприятий;

- производственно-лабораторные корпуса;

- объекты научно-исследовательской, проектной и конструкторской деятельности;

- объекты складского назначения;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- предприятия общественного питания;

- зеленые насаждения специального назначения;

- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

- места для постоянного и временного хранения транспортных средств;

- горноспасательные службы;

- объекты оборонного назначения;

- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

- полигоны по захоронению бытовых и производственных отходов;

- предприятия по утилизации отходов;

- объекты пожарной охраны;

- магазины товаров первой необходимости торговой площадью до 200 кв. м, павильоны.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- спортплощадки;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- ветеринарные приемные пункты;

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки);

- станции технического обслуживания транспортных средств;

- авторемонтные предприятия;

- автозаправочные станции;

- предприятия средств связи;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

- площадки для выгула собак.

Параметры:

1. Нормируемая площадь земельного участка павильона:

- минимальная - 100,0 кв. м;

- максимальная - 400,0 кв. м.

2. Площадь участка существующей и проектируемой застройки гаража - от 20 кв. м до 70 кв. м, в том числе земель, ограниченных правом ограждения, строительства и посадки многолетних насаждений (проезд).

3. Высота здания от уровня земли до верха кровли не более 35 метров, исключая шпили, башни, флагштоки.

4. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 метр.

5. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 5 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

(параметры в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

Статья 51. Градостроительные регламенты поселков и других сельских населенных пунктов городского округа Сухой Лог

1. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-1 - ЖИЛАЯ ЗОНА

Зона индивидуальной (усадебной) застройки - территории, застроенные или планируемые к застройке индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками, с отдельно стоящими объектами обслуживания местного значения.

Основные разрешенные виды использования:

- индивидуальные жилые дома с приусадебными участками (индивидуальное жилищное строительство);

- земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства;

- блокированные индивидуальные жилые дома с приквартирными земельными участками;

- магазины товаров первой необходимости торговой площадью до 150 м2;

- киоски, павильоны розничной торговли и обслуживания населения.

Вспомогательные виды использования:

- хозяйственные постройки;

- сооружения для содержания птицы, мелкого и крупного домашнего скота (при наличии скотопрогонов в жилой зоне);

- надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

- гаражи встроенные или отдельно стоящие, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства (категории A, B) на 1 земельный участок;

- бани, сауны, надворные туалеты;

- сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (парники, теплицы, оранжереи и т.д.);

- скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- сады, огороды, палисадники, беседки;

- площадки для индивидуальных мусоросборников;

- детские площадки;

- спортивные площадки;

- объекты пожарной охраны (резервуары, противопожарные водоемы);

- зеленые насаждения;

- малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- школы;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- культовые объекты;

- места временного хранения транспортных средств;

- ветеринарные приемные пункты;

- ветеринарные лечебницы;

- площадки для мусоросборников (общие);

- спортивные сооружения;

- пождепо;

- туристическое обслуживание;

(абзац введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

- пожарный водоем.

(абзац введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

Параметры:

1. Площадь участка жилого дома с приусадебным участком (индивидуальное жилищное строительство, личное подсобное хозяйства) существующей застройки:

- минимальная 400,0 кв. м;

- максимальная 5000,0 кв. м.

2. Площадь участка жилого дома с приусадебным участком (индивидуальное жилищное строительство, личное подсобное хозяйства) проектируемой застройки:

- минимальная 600,0 кв. м;

- максимальная 2500,0 кв. м.

3. Площадь участка существующей застройки гаража - от 20 кв. м до 70 кв. м, в том числе земель, ограниченных правом ограждения, строительства и посадки многолетних насаждений (проезд).

4. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением минимум 3 метра.

5. В соответствии с СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства":

Жилой дом на земельном участке располагается с отступом:

от красной линии улиц - минимум 5 метров;

от красной линии проездов - минимум 3 метра.

В сложившейся до принятия настоящих Правил жилой застройке допускается размещение жилого дома в линию существующей застройки. Допускается блокировка жилых домов на смежных земельных участках по взаимному согласию правообладателей данных земельных участков и с учетом противопожарных требований.

(абзац введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

Хозяйственные постройки для скота и птицы на земельном участке располагаются с отступом:

от красных линий улиц и проездов - минимум 5 метров.

Расстояние до границы соседнего земельного участка:

от жилого дома - минимум 3 метра;

от построек для скота и птицы - минимум 4 метра;

от бани, гаража и др. - минимум 1 метр;

от стволов высокорослых деревьев [<\*>](#P2131) - минимум 4 метра;

от стволов среднерослых [<\*\*>](#P2132) деревьев - минимум 2 метра;

от кустарника - минимум 1 метр.

Схема размещения строений на земельном участке прилагается (не приводится).

6. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть минимум 6 метров.

7. Высота зданий от уровня земли до верха плоской кровли не более 9,0 м, до конька скатной кровли не более 13,0 м, не включая шпили, башни, флагштоки.

(в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

8. Высота вспомогательных строений от уровня земли до верха плоской кровли не более 3 метров, до конька скатной кровли не более 7 метров.

9. Отдельно стоящие хозяйственные постройки по площади не должны превышать площади жилого дома.

10. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, выгребов и углярок, размещать со стороны улиц не допускается.

11. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Высота ограждения не более 1,8 метра. Ограждение жилых домов должны быть выполнены из светопрозрачных материалов, обеспечивающих "Треугольник видимости" по требованиям ГИБДД.

12. Общая площадь застройки участка по отношению к площади участка не должна превышать 60%.

13. Минимальные площади земельных участков объектов общественной застройки определяются на основе норм СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства".

14. Нормируемая площадь земельного участка киоска:

- минимальная - 20,0 кв. м;

- максимальная - 50,0 кв. м.

15. Нормируемая площадь земельного участка павильона:

- минимальная - 100,0 кв. м;

- максимальная - 400,0 кв. м.

16. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 16 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

--------------------------------

<\*> Высокорослые деревья - свыше 4 метров.

<\*\*> Среднерослые деревья - до 4 метров.

Ж-2 - ЖИЛАЯ ЗОНА

Зона малоэтажной многоквартирной застройки до 3-х этажей, отдельно стоящие и встроенные объекты обслуживания.

Основные разрешенные виды использования:

- жилые многоквартирные дома до 3-х этажей;

- встроенно-пристроенные и отдельно стоящие объекты обслуживания, общественного питания и торговли;

- скверы.

Вспомогательные виды использования:

- хозяйственные постройки;

- встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки для временного хранения автотранспорта по расчету СНиП;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- площадки для мусоросборников;

- детские площадки;

- спортивные площадки;

- надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

- объекты пожарной охраны (резервуары, противопожарные водоемы);

- зеленые насаждения;

- малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- киоски, павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- места для временного хранения транспортных средств;

- производственные и промышленные предприятия V класса вредности (с санитарно-защитной зоной не более 50 метров);

- ветеринарные приемные пункты;

- ветеринарные лечебницы.

Параметры:

1. Минимальная площадь земельного участка жилого многоквартирного дома из расчета от 30 кв. м на одну квартиру.

2. Площадь участка существующей застройки гаража - от 20 кв. м до 70 кв. м, в том числе земель, ограниченных правом ограждения, строительства и посадки многолетних насаждений (проезд).

3. Жилые дома - количество этажей до 2-х с возможным использованием 3-го мансардного этажа.

4. Высота зданий от уровня земли до верха плоской кровли не более 9,6 м, до конька скатной кровли не более 13,6 м; не включая шпили, башни, флагштоки.

5. Высота вспомогательных строений от уровня земли до верха плоской кровли не более 3 метров, до конька скатной кровли не более 7 метров.

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

7. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Высота ограждения не более 1,8 м. Ограждение жилых домов должны быть выполнены из светопрозрачных материалов, обеспечивающих "Треугольник видимости" по требованиям ГИБДД.

8. Общая площадь застройки участка по отношению к площади участка не должна превышать 80%.

9. Исключен. - Решение Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД.

10. Нормируемая площадь земельного участка киоска:

- минимальная - 20,0 кв. м;

- максимальная - 50,0 кв. м.

11. Нормируемая площадь земельного участка павильона:

- минимальная - 100,0 кв. м;

- максимальная - 400,0 кв. м.

12. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 12 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

Ж-3 - ЖИЛАЯ ЗОНА

Зона сложившейся смешанной жилой застройки от индивидуального дома до 5 этажного многоквартирного дома, отдельно стоящие и встроенные объекты обслуживания.

Основные разрешенные виды использования:

- жилые индивидуальные дома с приусадебными участками;

- отдельно стоящие жилые дома до 2-х этажей;

- жилые многоквартирные дома от 3-х до 5-ти этажей;

- встроенно-пристроенные и отдельно стоящие объекты культурно-бытового обслуживания, общественного питания и торговли;

- дом-интернат для престарелых;

- скверы.

Вспомогательные виды использования:

- хозяйственные постройки;

- сооружения для содержания птицы;

- надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

- гаражи встроенные или отдельно стоящие, а также открытые стоянки по расчету согласно СНиП;

- бани, сауны, надворные туалеты при условии канализования стоков;

- сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (парники, теплицы, оранжереи и т.д.);

- скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- сады, огороды, палисадники, беседки;

- площадки для индивидуальных мусоросборников;

- детские площадки;

- спортивные площадки;

- объекты пожарной охраны (резервуары, противопожарные водоемы);

- площадки для мусоросборников;

- зеленые насаждения;

- малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- киоски, павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- места для временного хранения транспортных средств;

- производственные и промышленные предприятия V класса вредности (с санитарно-защитной зоной не более 50 метров);

- ветеринарные приемные пункты;

- ветеринарные лечебницы.

Параметры:

1. Площадь участка существующей индивидуальной застройки:

- минимальная 400,0 кв. м;

- максимальная 5000 кв. м.

2. Площадь участка проектируемой застройки:

- минимальная 600,0 кв. м;

- максимальная 2500,0 кв. м.

3. Площадь гаража на одно транспортное средство - не более 30 кв. м.

4. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением минимум 5 метров.

5. В соответствии с СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства":

Жилой дом на земельном участке располагается с отступом:

от красной линии улиц - минимум 5 метров;

от красной линии проездов - минимум 3 метра.

Хозяйственные постройки для скота и птицы на земельном участке располагаются с отступом:

от красных линий улиц и проездов - минимум 5 метров.

Расстояние до границы соседнего земельного участка:

от жилого дома - минимум 3 метра;

от построек для скота и птицы - минимум 4 метра;

от бани, гаража и др. - минимум 1 метр;

от стволов высокорослых деревьев [<\*>](#P2265) - минимум 4 метра;

от стволов среднерослых деревьев [<\*\*>](#P2266) - минимум 2 метра;

от кустарника - минимум 1 метр.

Схема размещения строений на земельном участке прилагается (не приводится).

6. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть минимум 6 метров.

7. Высота вспомогательных строений от уровня земли до верха плоской кровли не более 3 метров, до конька скатной кровли не более 7 метров.

8. Отдельно стоящие хозяйственные постройки по площади не должны превышать площади жилого дома.

9. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, выгребов и углярок, размещать со стороны улиц не допускается.

10. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Высота ограждения не более 1,8 метра. Ограждение жилых домов должны быть выполнены из светопрозрачных материалов, обеспечивающих "Треугольник видимости" по требованиям ГИБДД.

11. Общая площадь застройки участка по отношению к площади участка не должна превышать:

- для индивидуальной застройки - 60%;

- для многоквартирной застройки - 80%.

12. Минимальная площадь земельного участка жилого многоквартирного дома из расчета 30 кв. м на одну квартиру.

13. Высота 5-этажных зданий от уровня земли до верха плоской кровли не более 30 м, не включая шпили, башни, флагштоки.

14. Исключен. - Решение Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД.

15. Нормируемая площадь земельного участка киоска:

- минимальная - 20,0 кв. м;

- максимальная - 50,0 кв. м.

16. Нормируемая площадь земельного участка павильона:

- минимальная - 100,0 кв. м;

- максимальная - 400,0 кв. м.

17. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 17 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

--------------------------------

<\*> Высокорослые деревья - свыше 4 метров.

<\*\*> Среднерослые деревья - до 4 метров.

2. Общественно-деловые зоны.

ОК - ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ КОМПЛЕКСНАЯ ЗОНА

Общественно-деловая комплексная зона с размещением административно-деловых зданий, банковских, торговых, зданий многофункционального назначения.

Основные разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие объекты культурно-бытового, социального и коммунального обслуживания;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- общеобразовательные школы;

- административные здания, офисы различных организаций, фирм;

- библиотеки, архивы, информационные центры;

- дома творчества, клубы;

- аптеки;

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- объекты торговли и общественного питания (рестораны, бары, кафе, закусочные, столовые);

- выставочные, торговые центры;

- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- банки и отделения банков;

- издательства и редакции;

- гостиницы;

- кинотеатры.

Вспомогательные виды использования:

- открытое размещение парковки легковых автомобилей;

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;

- скверы, бульвары, площадки для проведения массовых мероприятий;

- зеленые насаждения;

- малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- киоски, павильоны торговли и обслуживания населения;

- общественные туалеты;

- рынки открытые и закрытые;

- отделения, участковые пункты милиции;

- ночные клубы, казино;

- танцзалы, дискотеки;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- высшие учебные заведения;

- предприятия средств связи;

- санаторная деятельность.

(абзац введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

Параметры:

1. Нормируемая площадь земельного участка киоска:

- минимальная - 20,0 кв. м;

- максимальная - 50,0 кв. м.

2. Нормируемая площадь земельного участка павильона:

- минимальная - 100,0 кв. м;

- максимальная - 400,0 кв. м.

3. Высота здания от уровня земли до верха кровли не более 35 метров, исключая шпили, башни, флагштоки.

4. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 метр.

5. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 5 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

(параметры в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

О-2 - ЗОНА БОЛЬНИЧНОГО КОМПЛЕКСА

Общественная лечебно-оздоровительная зона.

Основные разрешенные виды использования:

- больницы, поликлиники, амбулатории, больничные комплексы, санатории;

- аптеки;

- диспансеры;

- лечебно-реабилитационные центры, профилактории;

- консультационные пункты, лечебные кабинеты;

- пункты скорой и неотложной помощи.

Вспомогательные виды использования:

- гостиницы;

- объекты общественного питания (кафе, закусочные, столовые);

- хозяйственные объекты, для обслуживания медицинских учреждений, включая транспортные службы;

- места временного хранения транспортных средств;

- зеленые насаждения;

- малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- киоски;

- общественные туалеты;

- отделения, участковые пункты милиции;

- бани, прачечные.

Параметры:

1. Нормируемая площадь земельного участка киоска:

- минимальная - 20,0 кв. м;

- максимальная - 50,0 кв. м.

2. Высота здания от уровня земли до верха кровли не более 35 метров, исключая шпили, башни, флагштоки.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 метр.

4. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 4 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

(параметры в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

3. Рекреационные зоны.

Р-1 - РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА

Рекреационная зона городских лесов служит для сохранения и использования существующего ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения.

Основные разрешенные виды использования:

- лесные массивы;

- питомники;

- лесопарки.

Вспомогательные виды использования:

- здания, сооружения для осуществления основных функций по охране и восстановлению лесов;

- места для пикников;

- лесные насаждения;

- малые архитектурные формы;

- дома отдыха, базы отдыха;

- терренкуры.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- санатории, профилактории;

- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;

- тренировочные базы;

- туристические комплексы;

- велотреки;

- конные терренкуры;

- общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны.

Параметры:

1. Высота здания от уровня земли до верха кровли не более 35 метров, исключая шпили, башни, флагштоки.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 метр.

3. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 3 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

(параметры в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

Р-2 - РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА

Рекреационная общепоселковая зона с преимущественным размещением зеленых насаждений и объектов обслуживания культурного и спортивно-оздоровительного назначения.

Основные разрешенные виды использования:

- парки, скверы;

- набережные;

- лесозащитные полосы.

Вспомогательные виды использования:

- игровые площадки;

- спортплощадки;

- прокат игрового и спортивного инвентаря;

- аттракционы;

- танцплощадки;

- летние театры, эстрады;

- терренкуры;

- зеленые насаждения;

- дома отдыха, базы отдыха;

- малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- пляжи;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- некапитальные и открытые объекты общественного питания;

- спасательные станции;

- участковые пункты милиции;

- общественные туалеты;

- киоски, павильоны торговли и обслуживания населения;

- места временного хранения транспортных средств;

- площадки для выгула собак.

Параметры:

1. Нормируемая площадь земельного участка киоска:

- минимальная - 20,0 кв. м;

- максимальная - 50,0 кв. м.

2. Нормируемая площадь земельного участка павильона:

- минимальная - 100,0 кв. м;

- максимальная - 400,0 кв. м.

3. Высота здания от уровня земли до верха кровли не более 35 метров, исключая шпили, башни, флагштоки.

4. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 метр.

5. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 5 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

(параметры в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

4. Зоны транспортной инфраструктуры.

Т-2 - ЗОНА ТРАНСПОРТНЫХ АВТОМОБИЛЬНЫХ МАГИСТРАЛЕЙ

Зона пригородного транспорта, общепоселковых инженерных коммуникаций с возможным размещением временных сооружений по обслуживанию транспорта и инженерных сетей.

Основные разрешенные виды использования:

- проезжие части улиц и дорог;

- мосты, путепроводы, надземные переходы;

- водоотводные, водопропускные сооружения;

- места для временного хранения транспортных средств;

- подпорные и защитные стенки;

- подземные и надземные коммуникации и сооружения на них;

- пешеходные и велосипедные дорожки;

- зеленые насаждения.

Вспомогательные виды использования:

- здания, сооружения, необходимые для эксплуатации улиц и дорог;

- автобусные остановки;

- объекты наружной рекламы;

- малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- автозаправочные станции;

- предприятия по обслуживанию автомобильного транспорта;

- объекты торговли и общественного питания;

- киоски, павильоны торговли и обслуживания населения.

Параметры:

1. Нормируемая площадь земельного участка киоска:

- минимальная - 20,0 кв. м;

- максимальная - 50,0 кв. м.

2. Нормируемая площадь земельного участка павильона:

- минимальная - 100,0 кв. м;

- максимальная - 400,0 кв. м.

3. Высота здания от уровня земли до верха кровли не более 20 метров, исключая шпили, башни, флагштоки.

4. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 метр.

5. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 5 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

(параметры в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

Т-3 - ЗОНА ПОСЕЛКОВОЙ УЛИЧНОЙ СЕТИ

Зона поселковой уличной сети, общегородских инженерных коммуникаций с возможным размещением временных сооружений по обслуживанию транспорта и инженерных сетей.

Основные разрешенные виды использования:

- проезжие части улиц и дорог;

- мосты, путепроводы, надземные переходы;

- подпорные и защитные стенки;

- места для временного хранения транспортных средств;

- тротуары и велосипедные дорожки;

- зеленые насаждения;

- водоотводные, водопропускные сооружения;

- подземные коммуникации.

Вспомогательные виды использования:

- автобусные остановки;

- объекты наружной рекламы;

- участковые пункты милиции;

- малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- объекты торговли и общественного питания;

- павильоны торговли и обслуживания населения;

- надземные коммуникации и сооружения на них.

Параметры:

1. Нормируемая площадь земельного участка киоска:

- минимальная - 20,0 кв. м;

- максимальная - 50,0 кв. м.

2. Высота здания от уровня земли до верха кровли не более 20 метров, исключая шпили, башни, флагштоки.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 метр.

4. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 4 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

(параметры в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

5. Зоны инженерной инфраструктуры.

И-1 - ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона объектов общепоселковых инженерных коммуникаций с возможным размещением временных сооружений по обслуживанию инженерных сетей.

Основные разрешенные виды использования:

- очистные сооружения, КНС;

- ГРП;

- котельные;

- насосные станции;

- водозаборные сооружения.

Вспомогательные виды использования:

- объекты по обслуживанию инженерной инфраструктуры;

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств по производственной деятельности.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- малые архитектурные формы;

- зеленые насаждения.

Параметры:

1. Минимальные площади земельных участков устанавливаются в соответствии с нормами отвода земель для соответствующих сооружений.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 метр.

(п. 2 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

3. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 3 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

6. Сельскохозяйственные зоны.

СХ-1 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ,

ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬ КАТЕГОРИИ

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Сельскохозяйственное угодье, систематически обрабатываемое и используемое под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав, а также чистые пары.

Основные разрешенные виды использования:

- пашни;

- сенокосы;

- огороды.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- внутрихозяйственные дороги;

- крестьянские и фермерские хозяйства;

- леса, многолетние насаждения;

- лесополосы.

Условно разрешенные виды использования:

(абзац введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции.

(абзац введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

Параметры:

(абзац введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

1. Высота здания от уровня земли до верха кровли не более 20 метров, исключая шпили, башни, флагштоки.

(п. 1 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 метр.

(п. 2 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

3. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 3 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

СХ-2 ЗОНА, ЗАНЯТАЯ ОБЪЕКТАМИ

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

Территория, используемая для размещения предприятий и производственных комплексов сельскохозяйственного назначения.

Основные разрешенные виды использования:

- комплексы крупного рогатого скота;

- фермы крупного рогатого скота;

- цехи по приготовлению кормов;

- хозяйства с содержанием животных (коровники, питомники, конюшни);

- хранилища зерна.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению автомобилей и сельскохозяйственной техники;

- склады горюче-смазочных материалов;

- здания, строения, сооружения, необходимые для функционирования предприятия;

- объекты складского назначения;

- объекты инженерной инфраструктуры.

Условно разрешенные виды использования:

(абзац введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки.

(абзац введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

Параметры:

(абзац введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

1. Высота здания от уровня земли до верха кровли не более 35 метров, исключая шпили, башни, флагштоки.

(п. 1 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 метр.

(п. 2 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

3. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 3 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

7. Промышленные зоны.

П - ПРОМЫШЛЕННАЯ ЗОНА

Территория, предназначенная для размещения промышленных предприятий различных классов вредности, с установленными санитарно-защитными зонами в соответствии с СанПиН и СНиП. В санитарно-защитных зонах промышленных предприятий не допускается размещать открытые спортивные сооружения, парки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, предприятия пищевой промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, предприятия по производству лекарственных средств и форм, склады сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий, коллективные или индивидуальные, садово-огородные участки, жилой фонд.

П-2 - ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА ОБЪЕКТОВ

III - IV КЛАССА ВРЕДНОСТИ

Территория предприятий, являющихся источником шума и загрязнения окружающей среды.

Предпочтительно расположение зоны вблизи основных транспортных коридоров, обеспечивающих подвоз сырья и вывоз продукции. Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды. Требуется организация санитарно-защитных зон радиусом для: предприятий III класса 300 метров, предприятий IV класса - 100 метров. Благоустройство территорий, организация и благоустройство санитарно-защитных зон осуществляется за счет собственников, владельцев, пользователей производственных объектов.

Основные разрешенные виды использования:

1. Производственные и промышленные предприятия III - IV класса вредности:

- производства строительной продукции;

- производства по обработке древесины;

- производства по обработке животных продуктов, пищевых продуктов и вкусовых веществ.

2. Предприятия, отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности относительно основного производства.

Вспомогательные виды использования:

- административные здания, офисы, конторы;

- нежилые помещения для дежурного обслуживающего персонала, охраны предприятий;

- производственные корпуса;

- объекты складского назначения;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- места для постоянного и временного хранения транспортных средств;

- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

- малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- спортплощадки;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- ветеринарные приемные пункты;

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки);

- станции технического обслуживания транспортных средств;

- авторемонтные предприятия;

- автозаправочные станции;

- магазины товаров первой необходимости торговой площадью до 40 м2.

Параметры:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 метр.

2. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 2 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

(параметры в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

8. Коммунальные зоны.

К-1 - КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА

Зона коммунально-складского назначения с возможностью размещения предприятий V класса вредности.

Основные разрешенные виды использования:

- ремонтные базы;

- сельскохозяйственные производства и объекты;

- обработка древесины;

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;

- предприятия по обслуживанию транспортных средств;

- автозаправочные станции;

- административные здания, офисы, конторы;

- магазины оптовой и мелкооптовой торговли;

- индивидуальные капитальные гаражи;

- отделения, участковые пункты милиции;

- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды использования:

- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

- объекты инженерной инфраструктуры;

- малые архитектурные формы;

- зеленые насаждения.

Условно разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования, имеющие параметры, выходящие за пределы, указанные в условиях застройки;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- кладбища;

- объекты военного назначения;

- ветеринарные приемные пункты;

- ветеринарные лечебницы;

- площадки для выгула собак.

Параметры:

1. Площадь участка существующей и проектируемой застройки гаража - от 20 кв. м до 70 кв. м, в том числе земель, ограниченных правом ограждения, строительства и посадки многолетних насаждений (проезд).

2. Высота здания от уровня земли до верха кровли не более 35 метров, исключая шпили, башни, флагштоки.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 метр.

4. Иные предусмотренные статьей 38 главы 4 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

(п. 4 введен Решением Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

(параметры в ред. Решения Думы городского округа Сухой Лог от 29.06.2017 N 554-РД)

Статья 52. Земли, применительно к которым не устанавливаются и на которые не распространяются градостроительные регламенты

Т-1 - ТЕРРИТОРИИ ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ

В соответствии с пунктом 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации на территории железной дороги не распространяется действие градостроительных регламентов. Использование земельных участков в пределах территории железной дороги федерального значения определяется уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством.

В - ТЕРРИТОРИИ, ПОКРЫТЫЕ ПОВЕРХНОСТНЫМИ ВОДАМИ

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации для земель, покрытых поверхностными водами, градостроительные регламенты не устанавливаются.