

**ООО «ТуваТИСИЗ»**

Республика Тыва, 667010, г. Кызыл, ул. Горная, д. 104а  
Тел./факс 8(39422)5-64-56, tuva\_tisiz@rambler.ru

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор  
ООО «ТуваТИСИЗ»  
\_\_\_\_\_ Дулуш Ч.К.  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2013 г.



**ПРОЕКТ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
СУМОНА КАЧЫК ЭРЗИНСКОГО КОЖУУНА  
РЕСПУБЛИКИ ТЫВА**

**Том 1. Пояснительная записка.**

Шифр: 39-00/13-ПЗЗ-ПЗ

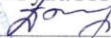
Кызыл - 2013

**ООО «ТуваТИСИЗ»**

Республика Тыва, 667010, г. Кызыл, ул. Горная, д. 104а  
Тел./факс 8(39422)5-64-56, tuva\_tisiz@rambler.ru

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор  
ООО «ТуваТИСИЗ»

  
Дулуш Ч.К.  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2013 г.



**ПРОЕКТ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
СУМОНЫ КАЧЫК ЭРЗИНСКОГО КОЖУУНА  
РЕСПУБЛИКИ ТЫВА**

**Том 1. Пояснительная записка.**

Шифр: 39-00/13-ПЗЗ-ПЗ

Главный инженер проекта

Исполнитель проекта

Филимонов С.В.

Кунчунмей С. С.

Кызыл - 2013

## Содержание пояснительной записки

№ п/п	Наименование	Стр.
	Содержание пояснительной записки	1
	Состав проекта. Запись о соответствии проекта нормативным документам	4
<b>Глава I.</b>	<b>Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений</b>	5
<i>Раздел I.</i>	<i>Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления</i>	6
<b>Часть I.</b>	<b>Общие положения о регулировании землепользования и застройки</b>	6
Ст. 1	Методы регулирования землепользования и застройки	6
Ст. 2	Внесение дополнений и изменений в градостроительную документацию и Правила	6
<b>Часть II.</b>	<b>Правила землепользования и застройки</b>	7
Ст. 3	Правовые основания введения Правил	7
Ст. 4	Основные понятия и определения, используемые в настоящих Правилах	7
Ст. 5	Цели разработки и содержание Правил	11
Ст. 6	Порядок подготовки проекта Правил	12
Ст. 7	Сфера действия Правил	14
Ст. 8	Порядок утверждения Правил	15
<b>Часть III.</b>	<b>Градостроительное зонирование</b>	15
Ст. 9	Понятие градостроительного зонирования	15
Ст. 10	Органы управления в области градостроительного зонирования	16
<b>Часть IV.</b>	<b>Генеральное планирование</b>	19
Ст. 11	Содержание Генплана	19
Ст. 12	Подготовка и утверждение Генплана	22
Ст. 13	Особенности согласования проекта Генплана	24
Ст. 14	Реализация Генплана	26
<b>Часть V.</b>	<b>Подготовка документации по планировке территории Села</b>	26
Ст. 15	Назначение и виды документации по планировке территории Села	26
Ст. 16	Проект планировки территории	27
Ст. 17	Проекты межевания территорий	29
Ст. 18	Градостроительные планы земельных участков	30
Ст. 19	Подготовка и утверждение документации по планировке территории Села	31
<i>Раздел II.</i>	<i>Положение о подготовке документации по планировке территории Села органами местного самоуправления</i>	34
Ст. 20	Особенности подготовки документации по планировке территории на основании решения органов местного	34

	самоуправления Кожууна	
<i>Раздел III.</i>	<i>Положение о внесении изменений в Правила</i>	36
Ст. 21	Порядок внесения изменений в Правила	36
<i>Раздел IV.</i>	<i>Положение об изменении недвижимости физическими и юридическими лицами</i>	38
<i>Часть I.</i>	<i>Общие положения</i>	38
Ст. 22	Порядок изменения недвижимости физическими и юридическими лицами	38
<i>Часть II.</i>	<i>Зональные согласования</i>	38
Ст. 23	Понятие и виды зонального согласования	38
Ст. 24	Порядок предоставления зонального согласования условно разрешенного вида использования недвижимости	40
Ст. 25	Порядок предоставления зонального согласования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости	41
<i>Раздел V.</i>	<i>Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки</i>	42
Ст. 26	Общие положения	42
Ст. 27	Публичные слушания по проектам Генплана	43
Ст. 28	Публичные слушания по проекту Правил или по внесению в них изменений	44
Ст. 29	Публичные слушания по проектам планировки территорий и проектам межевания земельных участков	44
Ст. 30	Публичные слушания по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	45
Ст. 31	Публичные слушания по согласованию отклонений от предельных параметров разрешенного строительства	46
<i>Раздел VI.</i>	<i>Процедуры реализации Правил</i>	47
<i>Часть I.</i>	<i>Права использования и строительного изменения Правил</i>	47
Ст. 32	Общие положения, распространяющиеся на ранее предоставленные права.	47
Ст. 33	Использование и изменение объектов недвижимости, не соответствующих Правилам	47
<i>Часть II.</i>	<i>Процедуры переходного периода по формированию земельных участков как единиц недвижимости</i>	48
Ст. 34	Применение процедур переходного периода	48
Ст. 35	Назначение и содержание действий по формированию земельных участков как единиц недвижимости	48
<i>Часть III.</i>	<i>Требования к размещению отдельных видов объектов</i>	50
Ст. 36	Размещение индивидуальных жилых домов	50
Ст. 37	Размещение объектов рекламы	50
Ст. 38	Специальные требования к благоустройству жилых территорий	50
<i>Глава II.</i>	<i>Градостроительные регламенты</i>	52
<i>Раздел I.</i>	<i>Регламенты территориальных зон, выделенных в схеме</i>	53

	<i>территориального зонирования Села, их кодовые обозначения</i>	
Ст. 39	Общая часть	53
<b>Часть II.</b>	<b>Виды градостроительных зон</b>	53
Ст. 40	«Ж» Зоны «Жилые»	54
Ст. 41	«Ж-1» Зона существующей малоэтажной жилой застройки усадебного типа	55
Ст. 42	«Ж-2» Зона проектируемой малоэтажной застройки блокированного типа с участками	57
Ст. 43	«Ж-3» Зона проектируемой малоэтажной застройки коттеджного типа	58
Ст. 44	«Ж-4» Зона дошкольных и школьных учреждений	60
Ст. 45	«ОД-1» Зона «Административно-деловых и торговых учреждений»	61
Ст. 46	«ОД-2» Зона «Учреждений здравоохранения»	64
Ст. 47	«ОД-3» Зона «Учебных учреждений»	66
Ст. 48	«ОД-4» Зона «Спортивно-зрелищных и культурных мероприятий»	67
Ст. 49	«П-1» Зона «Производственно-коммунальные предприятия IV - V класса опасности»	68
Ст. 50	«СХ-1» Зона «Сенокосы, пастбища»	70
Ст. 51	«СН» Зона специального назначения	71
Ст. 52	«СН-1» Зона «Кладбище существующее» недействующее	71
Ст. 53	«СН-2» Зона «Кладбище существующее»	72
Ст. 54	«СН-3» Зона «Зеленые насаждения защитного назначения»	73
Ст. 55	«Л-1» Зона «Естественные природные ландшафты»	73
Ст. 56	«Р-1» Зона «Сельской рекреации» (парки, бульвары, набережные)	74
Ст. 57	«Р-2» Зона «Пляж»	74
<b>Глава III.</b>	<b>Территориальные зоны, на которые не распространяются градостроительные регламенты</b>	76
Ст. 58	«ИТ-1» Зона «Автомобильного транспорта»	77
Ст. 59	«ИТ-2» Зона «Инженерной инфраструктуры»	78
Ст. 60	«ИТ-3» Зона «Дамбы»	78
<b>Глава IV.</b>	<b>Территории, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты</b>	80
Ст. 61	Перечень территорий, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты	81
Ст. 62	«АР-1» «Акватории рек»	81

### Состав проекта

Градостроительная документация проекта «Правила землепользования и застройки сумона Качык Эрзинского кожууна Республики Тыва» состоит из текстовых (том 1) и графических материалов (том 2).

Том 1: «Пояснительная записка». Шифр: 39-00/13-ПЗЗ-ПЗ

Том 2: «Схема территориального зонирования». Шифр: 39-00/13-ПЗЗ

№ п/п	Наименование	Масштаб	Кол-во листов	Кол-во экз.	Инв. №
1.	Схема территориального зонирования.	1:2000	1	4	

Кроме того, графические материалы, выполненные в программе AutoCAD, и пояснительная записка представлены исполнителем на электронном носителе.

Проект «Правила землепользования и застройки сумона Качык Эрзинского кожууна Республики Тыва» (далее Проект) разработан ООО «ТуваТИСИЗ» в 2012 году по заданию Администрации Эрзинского кожууна Республики Тыва (Техническое задание открытого аукциона № 39-00 от 20.06.2011 г.).

### Запись о соответствии проекта нормативным документам

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют Градостроительному кодексу Российской Федерации, а также требованиям норм, правил и стандартов, действующих на территории Российской Федерации и Республики Тыва.

Главный инженер проекта



Филимонов С.В.

## Глава I.

### Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

## **Раздел I. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления**

### **Часть I. Общие положения о регулировании землепользования и застройки**

#### **Ст. 1 Методы регулирования землепользования и застройки**

Органы местного самоуправления муниципального образования - Эрзинского Кожууна (далее - Кожууна) производят регулирование землепользования и застройки территории населенного пункта села Качык (далее - Села) посредством разработки, согласования, утверждения, внесения изменений и дополнений, а также обеспечения исполнения требований документа территориального планирования Села - Генерального плана Села (далее - Генплана) и документации по планировке территории Села (проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельных участков), а также Правил землепользования и застройки Села (далее - Правил).

#### **Ст. 2 Внесение дополнений и изменений в градостроительную документацию и Правила**

Не допускается внесение дополнений и изменений в утвержденную градостроительную документацию и Правила, ухудшающих комфортность среды жизнедеятельности правообладателей недвижимости и снижающих рыночную стоимость этой недвижимости, в их числе:

- 1) увеличение плотности существующей и запланированной застройки, предусмотренной утвержденными республиканскими и местными нормативами градостроительного проектирования, градостроительной документацией и Правилами;
- 2) превышение этажности существующей и запланированной застройки, предусмотренной утвержденными республиканскими и местными нормативами градостроительного проектирования, градостроительной документацией и Правилами;
- 3) изменения функционального и территориального зонирования территории Села, предусмотренные соответственно Генпланом и Правилами, заключающиеся в сокращении площадей или упразднения территорий функциональных или территориальных зон ландшафтов, лесов всех категорий, парковых, рекреационных, скверов, бульваров, а также любых иных мест существующего или планируемого размещения многолетних зеленых насаждений;
- 4) размещение любых, не предусмотренных утвержденными градостроительной документацией и Правилами, предприятий любого класса вредности.



## **Часть II. Правила землепользования и застройки**

### **Ст. 3 Правовые основания введения Правил**

Настоящие Правила разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации, законом Российской Федерации «Об особо охраняемых природных территориях» и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Тыва, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Кожууна, а также в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, определяющей основные направления развития Села - его Генпланом.

### **Ст. 4 Основные понятия и определения, используемые в настоящих Правилах:**

**блокированный жилой дом** - жилое здание на две и большее количество квартир, имеющих отдельные входы с улицы и приусадебные земельные участки;

**высота строения** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конышка скатной крыши;

**глубина земельного участка** - расстояние от лицевой до задней границы земельного участка;

**градостроительная документация** - документы территориального планирования (Генплан), документация по планировке территории Села (проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы земельных участков), разрабатываемые на основании заданий на их разработку и в соответствии с градостроительными, экологическими и иными техническими регламентами;

**градостроительное зонирование** - зонирование территории Села в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительный план земельного участка** - вид документации по планировке территории, проекты которого подготавливаются применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам;

**градостроительный регламент** - устанавливаемые в границах 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, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

**двор** - незастроенные части земельного участка, расположенные между стенами зданий и границами земельного участка;

**дом жилой индивидуальный** - жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи;

**дом жилой двухквартирный** - жилой дом, предназначенный для проживания двух семей;

**дома малой этажности** - здания высотой до 3 этажей;

**задняя граница земельного участка** - граница, противоположная лицевой границе земельного участка;

**здание** - сооружение с крышей и ограждающими конструкциями, предназначенное для создания ограниченного пространства в целях проживания, различных видов деятельности, хранения материалов и иных предметов;

**земельный участок** - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке;

**изменение объектов недвижимости** - изменение вида использования и (или) предельных параметров разрешенного строительства объектов недвижимости в пределах, установленных градостроительными регламентами соответствующих территориальных зон;

**инженерная инфраструктура** - сооружения и коммуникации электроснабжения, теплоснабжения, связи, освещения, водоснабжения, водоотведения, канализации;

**инженерные сети** - подземные объекты инженерной инфраструктуры (сооружения и коммуникации электроснабжения, теплоснабжения, связи, освещения, водоснабжения, водоотведения, канализации);

**квартира** - помещение для проживания в жилом доме;

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

объекты);

**коэффициент застройки** - максимально допустимая величина отношения суммарной площади земли под всеми зданиями и сооружениями на земельном участке к площади земельного участка (разрешенная площадь застройки земельного участка определяется умножением площади земельного участка на коэффициент застройки);

**коэффициент интенсивности использования территории** - максимально допустимая величина отношения общей суммарной площади помещений во всех зданиях и сооружениях на земельном участке к площади земельного участка (разрешенная общая суммарная площадь помещений определяется умножением площади земельного участка на коэффициент использования территории);

**коэффициент свободных территорий** - минимально допустимая величина отношения площади незастроенной территории земельного участка к суммарной площади помещений всех зданий и сооружений, расположенных на земельном участке;

**линии регулирования застройки** - линия, ограничивающая размещение зданий на земельном участке;

**лицевая граница земельного участка** - граница земельного участка, примыкающая к улице;

**лицевой земельный участок** - земельный участок, имеющий одну или более лицевых границ;

**минимальная площадь земельного участка** - наименьшая площадь земельного участка, установленная градостроительным регламентом для определенной территориальной зоны;

**объекты недвижимости** - объекты, в отношении которых осуществляется градостроительная деятельность и которые определены в абзаце первом пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации;

**отступ здания** - расстояние между границей земельного участка и фасадом здания;

**параметры** - количественные характеристики объектов недвижимости;

**полустационарные архитектурные формы** - сборно - разборные конструкции, временно устанавливаемые на территории города физическими и юридическими лицами с их последующим демонтажом и эвакуацией в установленном органами местного самоуправления порядке;

**правила землепользования и застройки** - документ градостроительного

зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

**проектная документация** - графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости;

**разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства (далее - разрешенное использование)** - рекомендуемые и включенные в градостроительный регламент определенной территориальной зоны виды использования объектов недвижимости;

**сервитуты публичные** - право ограниченного пользования чужими земельными участками, устанавливаемые законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом республики Тыва, нормативным правовым актом органа местного самоуправления Села в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков с учетом результатов общественных слушаний;

**сервитуты частные** - право ограниченного пользования чужими земельными участками, устанавливаемые по соглашению с их собственниками;

**территориальная зона** - зона, для которой в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**усадебный жилой дом** - жилое здание, имеющее не более трех этажей, на одну, две, три или четыре квартиры, каждая из которых имеет отдельные входы с улицы и отдельные приусадебные земельные участки;

**условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства (далее - условно-разрешенное использование)** - рекомендуемые при выполнении определенных условий и включенные в градостроительный регламент определенной территориальной зоны виды использования объектов недвижимости;

**ширина земельного участка** - расстояние между боковыми сторонами земельного участка, измеренное посередине между лицевой и задней границами участка.

## Ст. 5 Цели разработки и содержание Правил

1. Настоящие Правила разработаны в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории Села, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территории Села;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства;

5) обеспечения граждан благоприятной средой обитания.

2. Правила включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в Правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

3. Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления Кожууна;
- 2) о подготовке документации по планировке территории Села органами местного самоуправления Кожууна;
- 3) о внесении изменений в Правила;
- 4) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 5) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 6) о процедурах реализации Правил.

4. На карте градостроительного зонирования обозначаются границы

территориальных зон. Границы территориальных зон соответствуют 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. Территориальные зоны применительно к одному земельному участку не устанавливаются.

5. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

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

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

#### **Ст. 6 Порядок подготовки проекта Правил**

1. Подготовка проекта Правил осуществляется для всей территории Поселка с возможностью последующего внесения в Правила изменений.

2. Подготовка проекта Правил осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований республиканских и местных нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

3. Решение о подготовке проекта Правил принимается Главой Кожууна с установлением этапов градостроительного зонирования для всей территории Села, порядка и сроков проведения работ по подготовке Правил, иных положений, касающихся организации указанных работ.

4. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил Главой Кожууна утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по

подготовке проекта Правил (далее - Комиссии).

5. Глава Кожууна не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта Правил, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации. Сообщение о принятии такого решения размещается Главой Кожууна на официальном сайте Кожууна в сети "Интернет", а также может быть распространено по радио и телевидению.

6. В указанном в части 5 настоящей статьи сообщении о принятии решения о подготовке проекта Правил содержатся:

- 1) состав и порядок деятельности Комиссии;
- 2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территориям Села;
- 3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта Правил;
- 4) порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил;
- 5) по мере необходимости иная информация.

7. Орган архитектуры и градостроительства администрации Кожууна осуществляет проверку проекта Правил, представленного Комиссией, на соответствие требованиям республиканских и местных нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, Генплана, схемам территориального планирования муниципальных районов, Схеме территориального планирования Республики Тыва, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной в части 7 настоящей статьи проверки орган архитектуры и градостроительства администрации Кожууна направляет проект Правил Главе Кожууна или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава Кожууна при получении от органа архитектуры и градостроительства администрации Кожууна проекта Правил принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее, чем через десять дней со дня получения такого проекта.

10. После завершения публичных слушаний по проекту Правил, Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный проект Главе Кожууна. Обязательными

приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава Кожууна в течение десяти дней после представления ему проекта Правил и указанных в части 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении вышеуказанного проекта в Законодательную Палату Великого Хурала Республики Тыва (далее Палату) для утверждения или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. Состав и порядок деятельности Комиссии устанавливаются Градостроительным Кодексом Российской Федерации, законами Республики Тыва, настоящими Правилами и могут детализироваться и уточняться актами, утверждаемыми Главой Кожууна.

### **Ст. 7 Сфера действия Правил**

1. Правила обязательны для исполнения всеми органами государственной власти и местного самоуправления, должностными, физическими и юридическими лицами в сфере градостроительной деятельности на территории Села.

2. Правила регламентируют следующие аспекты градостроительной деятельности вышеуказанных субъектов:

- градостроительное зонирование территорий и установление требований в форме разрешений или ограничений по видам использования недвижимости и предельным параметрам ее разрешенного строительства;

- установление границ новых и изменение границ существующих земельных участков;

- изменение видов использования земельных участков, зданий и сооружений;

- изменение предельных параметров разрешенного строительства;

3. Правила применяются в соответствии с требованиями действующего законодательства в области охраны природы, а также обеспечения безопасности, жизни и здоровья граждан.

4. Изменения планировочных и строительных технических регламентов могут повлечь необходимость изменения границ и градостроительных регламентов территориальных зон. Изменения границ и градостроительных регламентов территориальных зон производятся в порядке, установленном Правилами.



## **Ст. 8 Порядок утверждения Правил**

1. Правила утверждаются Палатой. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний по вышеуказанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

2. Совет по результатам рассмотрения проекта Правил и обязательных приложений к нему может утвердить Правила или направить проект Правил Главе Села на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Утвержденные Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и могут размещаться на официальном сайте Кожууна в сети "Интернет".

4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении Правил в судебном порядке.

5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Республики Тыва вправе оспорить решение об утверждении Правил в судебном порядке в случае их несоответствия законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, Схеме территориального планирования Республики Тыва, утвержденным до утверждения Правил.

## ***Часть III. Градостроительное зонирование***

### **Ст. 9 Понятие градостроительного зонирования**

1. Градостроительное зонирование Села предполагает подразделение видов использования недвижимости на разрешенные и условно разрешенные.

2. Правовой режим, установленный для каждой территориальной зоны, объектов недвижимости, применяется в равной мере ко всем расположенным в ее границах объектам недвижимости.

3. Градостроительное зонирование территории Села направлено на:

- установление правовых гарантий для владельцев недвижимости по ее использованию и строительному изменению;
- повышения эффективности использования земельных участков, в том числе, путем создания условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство сельской территории;

- защиты экономических интересов граждан и юридических лиц от негативных последствий решений органов государственной власти и местного самоуправления;
  - повышения инвестиционной привлекательности Села для инвестиций в капитальное строительство;
  - защиту прав граждан на благоприятную окружающую среду.
4. Деление территории Села на территориальные зоны отражается в Схеме зонирования его территории.

#### **Ст. 10 Органы управления в области градостроительного зонирования**

1. Органом управления градостроительного зонирования территории Села в Кожууне является Комиссия.

2. Формирование Комиссии осуществляется Главой Кожууна на основе предложений:

- а) населения Села;
- б) Палаты;
- в) администрации Кожууна;
- г) заинтересованных физических и юридических лиц, являющихся правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Комиссия формируется при условии равного представительства каждой из сторон, указанных в пункте 1 настоящей статьи, на основе принципа добровольности участия в деятельности Комиссии представителей населения и заинтересованных физических и юридических лиц, являющихся правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Глава Кожууна за 15 дней до принятия решения о подготовке проекта Правил и утверждения состава и порядка деятельности Комиссии обеспечивает опубликование сообщения о формировании Комиссии в порядке, установленном для опубликования официальной информации. Указанное сообщение может размещаться Главой Кожууна на официальном сайте Кожууна в сети Интернет, а также может быть распространено по радио и телевидению.

5. В указанном в пункте 4 настоящей статьи сообщении о формировании Комиссии указываются:

- а) численность сторон в соответствии с пунктами 2, 3 и 7 настоящей статьи;

б) порядок и сроки направления Главе Кожууна предложений по включению в состав Комиссии представителей населения территории, представителей заинтересованных физических и юридических лиц, являющихся правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства;

в) иные вопросы формирования Комиссии.

6. Срок приема предложений по составу Комиссии составляет 10 дней со дня, следующего за днем опубликования сообщения, указанного в пункте 4 настоящей статьи.

7. Численность представителей населения Села в составе Комиссии определяется Главой Кожууна и не может быть менее 3 человек.

8. Предложения по включению в состав Комиссии представителей населения Села, оформленные решениями, Главе Кожууна вправе направлять органы территориального общественного самоуправления, общественные объединения.

9. Предложения Палаты по включению в состав Комиссии его представителей оформляются решением этого органа и направляются Главе Кожууна.

10. В число представителей местной администрации в состав Комиссии включаются специалисты органов местного самоуправления, ведающие вопросами архитектуры и градостроительства, специалисты проектных организаций, осуществлявших разработку Генплана.

11. Заинтересованные физические и юридические лица, являющиеся правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, вправе выработать предложения по включению представителей в состав Комиссии на своих собраниях.

12. Предложения по включению представителей сторон, указанных в пункте 2 настоящей статьи, в состав Комиссии должны содержать следующие сведения о кандидатах:

а) фамилия, имя, отчество, год рождения, место жительства;

б) образование;

в) стаж работы по специальности;

г) род занятий (с указанием места работы, учебы), а также статус неработающего (пенсионер, безработный, домохозяйка, временно неработающий).

13. Состав и порядок деятельности Комиссии утверждаются Главой Кожууна одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил.

14. Комиссия выполняет следующие функции:

а) проводит публичные слушания по проекту Генплана и внесения в него изменений;

б) проводит публичные слушания по проекту Правил и внесению в них изменений;

в) проводит публичные слушания по проектам планировки территорий и межевания земельных участков и внесения в них изменений;

г) проводит публичные слушания по выдаче разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;

д) проводит публичные слушания по выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

е) подготавливает по результатам публичных слушаний заключения или рекомендации Главе Кожууна;

15. Комиссия принимает решения по подготовленным заключениям, рекомендациям по результатам публичных слушаний на своих заседаниях.

16. Заседания Комиссии созываются ее председателем по мере необходимости.

17. Руководитель органа архитектуры и градостроительства Кожууна - Председатель Комиссии, назначаемый Главой Кожууна:

а) руководит деятельностью Комиссии;

б) ведет заседания Комиссии;

в) назначает секретаря из числа членов Комиссии для ведения протоколов заседаний Комиссии;

г) приглашает для участия в деятельности Комиссии в случае необходимости специалистов государственных надзорных органов, специалистов проектных и других организаций;

д) подписывает документы Комиссии;

е) направляет Главе Кожууна информацию, рекомендации, заключения и решения Комиссии.

18. Председатель Комиссии имеет заместителя, назначаемого Главой Кожууна из числа членов Комиссии, который осуществляет полномочия Председателя Комиссии в случае его отсутствия.

19. Заседания Комиссии считаются правомочными, если на них присутствует не менее двух третей ее состава.

20. Решение Комиссии считается принятым, если за него проголосовало более половины от числа присутствующих на заседании членов Комиссии.

21. Период осуществления полномочий Комиссией устанавливается решением Главы Кожууна.

#### ***Часть IV. Генеральное планирование***

##### **Ст. 11 Содержание Генплана**

Документом территориального планирования Села является его Генплан.

1. Подготовка Генплана осуществляется для всей территории Села.

2. Генплан включает в себя карты (схемы) планируемого размещения объектов капитального строительства поселкового значения, в том числе:

1) объектов электроснабжения, теплоснабжения и водоснабжения населения в границах Села;

2) автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений в границах Села;

3) иных объектов, размещение которых необходимо для осуществления полномочий органов местного самоуправления Кожууна.

3. Генплан содержит положение о территориальном планировании и соответствующие карты (схемы).

4. Положение о территориальном планировании, содержащееся в Генплане, включает в себя:

1) цели и задачи территориального планирования;

2) перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения.

5. На картах (схемах), содержащихся в Генплане, отображаются:

1) границы Села;

2) границы земель специального назначения, границы земель водного фонда;

4) существующие и планируемые границы земель промышленности, энергетики, транспорта, связи;

5) границы функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон;

6) границы территорий объектов культурного наследия;

7) границы зон с особыми условиями использования территорий;

8) границы земельных участков, предоставленных для размещения объектов капитального строительства федерального, республиканского или сельского значения, либо предназначенных для размещения объектов капитального строительства, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, республиканского или сельского значения;

9) границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий;

10) границы зон инженерной и транспортной инфраструктур.

6. В целях утверждения Генплана осуществляется подготовка соответствующих материалов по обоснованию его проекта в текстовой форме и в виде карт (схем).

7. Материалы по обоснованию проекта Генплана в текстовой форме включают в себя:

1) анализ состояния территории Села, проблем и направлений ее комплексного развития;

2) обоснование вариантов решения задач генерального планирования;

3) перечень мероприятий по генеральному планированию;

4) обоснование предложений по генеральному планированию, этапы их реализации;

5) перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

8. На картах (схемах) в составе материалов по обоснованию проекта Генплана отображаются:

1) информация о состоянии соответствующей территории, возможных направлениях ее развития и об ограничениях ее использования;

2) предложения по территориальному планированию.

9. Указанная в пункте 1 части 8 настоящей статьи информация отображается на следующих картах (схемах):

1) карты (схемы) использования территории Села с отображением границ земель различных категорий, иной информации об использовании территории Села;

2) карты (схемы) ограничений, утверждаемые в составе схем территориального планирования Российской Федерации, схемы территориального планирования Республики Тыва, в том числе карты (схемы) границ территорий объектов культурного наследия, карты (схемы) границ зон с особыми условиями использования территорий, карты (схемы) границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, карты (схемы) границ зон негативного воздействия объектов капитального строительства сельского значения в случае размещения таких объектов;

3) карты (схемы) с отображением результатов анализа комплексного развития территории Села и размещения объектов капитального строительства сельского значения, в том числе с учетом результатов инженерных изысканий;

4) иные карты (схемы).

10. Указанные в пункте 2 части 8 настоящей статьи предложения отображаются на картах (схемах), которые используются для внесения в них изменений при согласовании проекта Генплана и включают в себя:

1) карты (схемы) планируемых границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон;

2) карты (схемы) с отображением зон планируемого размещения объектов капитального строительства сельского значения;

3) карты (схемы) планируемых границ территорий, документация по планировке которых подлежит разработке в первоочередном порядке;

4) карты (схемы) существующих и планируемых границ земель промышленности, энергетики, транспорта, связи;

5) иные карты (схемы).

## Ст. 12 Подготовка и утверждение Генплана

1. Генплан, в том числе внесение в него изменений, утверждается Палатой.

2. Решение о подготовке проекта Генплана, а также решения о подготовке предложений о внесении в Генплан изменений принимаются Главой Кожууна.

3. Не допускается внесение изменений в утвержденный Генплан, ухудшающих комфортность среды жизнедеятельности правообладателей недвижимости и снижающих рыночную стоимость этой недвижимости, в том числе:

1) превышение этажности существующей и запланированной застройки, предусмотренной Генпланом и настоящими Правилами;

2) изменения функционального зонирования территории Села, предусмотренного Генпланом, заключающиеся в сокращении площадей или упразднения территорий функциональных зон ландшафтов, лесов всех категорий, парковых, рекреационных, скверов, бульваров, а также любых иных мест существующего или планируемого размещения многолетних зеленых насаждений;

3) размещения любых, не предусмотренных утвержденным Генпланом, предприятий любого класса вредности.

4. Подготовка проекта Генплана осуществляется на основании результатов инженерных изысканий в соответствии с требованиями технических регламентов, с учетом комплексных программ развития Села, положений о территориальном планировании, содержащихся в схемах территориального планирования Российской Федерации, Схеме территориального планирования Республики Тыва, республиканских и сельских нормативов градостроительного проектирования, результатов публичных слушаний по проекту Генплана, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

5. Республиканские, городские и сельские нормативы градостроительного проектирования содержат минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории).

6. Утверждение сельских нормативов градостроительного проектирования осуществляется с учетом особенностей сельской территории. Состав, порядок подготовки и утверждения сельских нормативов градостроительного проектирования устанавливаются нормативными правовыми актами Совета. Не допускается утверждение сельских нормативов градостроительного проектирования, содержащих минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека ниже, чем расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащиеся в



республиканских и сельских нормативах градостроительного проектирования.

7. При наличии на территории Села объектов культурного наследия в процессе подготовки Генплана в обязательном порядке учитываются ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, в соответствии с законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

8. Государственная экспертиза Генплана Села и подготовка сводного заключения по результатам проведения его государственной экспертизы может осуществляться республиканским органом исполнительной власти, уполномоченным на проведение государственной экспертизы проектов документов территориального планирования или подведомственным ему государственным учреждением;

9. Проект Генплана до его утверждения подлежит обязательному согласованию в порядке, установленном Правительством, в соответствии со статьей 13 Правил.

10. Проект Генплана подлежит опубликованию в порядке, установленном Уставом Кожууна для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, не менее чем за три месяца до его утверждения и размещается на официальном сайте Кожууна, в сети "Интернет". Опубликованию подлежат проект положений о генеральном планировании, предусмотренных ч.4, ст. 11 настоящих Правил, и проекты карты (схемы) или нескольких карт (схем), на которых отображена информация, предусмотренная ч.5, ст. 11 настоящих Правил. Заинтересованные лица вправе представить свои предложения по проекту Генплана.

11. Проект Генплана подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии со статьей 26 настоящих Правил.

12. Протоколы публичных слушаний по проекту Генплана, заключение о результатах таких публичных слушаний являются обязательным приложением к проекту Генплана, направляемому Главой Кожууна в Палату.

13. Совет с учетом протоколов публичных слушаний по проекту Генплана и заключения Комиссии о результатах таких публичных слушаний принимает решение об утверждении Генплана или об отклонении проекта Генплана и о направлении его соответственно Главе Кожуун на доработку в соответствии с указанными протоколами и заключением.

14. Генплан подлежит опубликованию в порядке, установленном Уставом Кожууна для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Кожууна в сети "Интернет". Опубликованию подлежат положения, предусмотренные ч.4, ст. 11 настоящих Правил, и карта (схема) или несколько карт (схем), на которых отображена информация, предусмотренная ч.5, ст.11 настоящих Правил. Генплан в

течение трех дней со дня его утверждения направляется в Правительство Республики Тыва.

15. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, если их права и законные интересы нарушаются или могут быть нарушены в результате утверждения Генплана, вправе его оспорить в судебном порядке.

16. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Республики Тыва, органы местного самоуправления, заинтересованные физические и юридические лица вправе обращаться к Главе Кожууна с предложениями о внесении изменений в Генплан.

17. Внесение изменений в Генплан осуществляется в соответствии с ч.ч.2 - 12 настоящей статьи.

### **Ст. 13 Особенности согласования проекта Генплана**

1. Проект Генплана подлежит согласованию в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в случае, если предложения, содержащиеся в таком проекте, предполагают изменение существующих или планируемых в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации границ земель лесного фонда, границ земель особо охраняемых природных территорий федерального значения, границ земель обороны и безопасности, границ земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, границ территорий объектов культурного наследия, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения. Согласованию также подлежат вопросы размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на указанных землях, территориях и земельных участках.

2. Проект Генплана подлежит согласованию с Правительством Республики Тыва, если предложения, содержащиеся в указанном проекте предполагают изменение существующих или планируемых в соответствии со Схемой территориального планирования Республики Тыва границ земель сельскохозяйственного назначения, границ земель особо охраняемых природных территорий краевого значения, границ земельных участков, находящихся в собственности Республики Тыва, границ территорий объектов культурного наследия, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства краевого значения. Согласованию также подлежат вопросы размещения объектов капитального строительства сельского значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территории Республики Тыва.

3. Проект Генплана подлежит согласованию с заинтересованными органами местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу

с Кожууном в целях соблюдения интересов населения муниципальных образований при установлении зон с особыми условиями использования территорий, зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территориях таких муниципальных образований.

4. Иные вопросы, кроме указанных в частях 1 - 3 настоящей статьи вопросов, не могут рассматриваться при согласовании проекта Генплана.

5. Уполномоченный федеральный орган исполнительной власти в случаях, установленных Правительством Российской Федерации, направляет представленный на согласование проект Генплана на государственную экспертизу, осуществляемую в порядке, предусмотренном статьей 29 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

6. Срок согласования проекта Генплана составляет три месяца со дня его направления Главой Кожууна на согласование в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, Правительство Республики Тыва, органы местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с Кожууном.

7. В случае, если заключения на проект Генплана не поступают в установленный срок Главе Кожууна от указанных в настоящей статье органов, данный проект считается согласованным с такими органами.

8. Заключения на проект Генплана могут содержать положения о согласии или несогласии с таким проектом с обоснованием причин такого решения. В случае поступления от одного или нескольких указанных в настоящей статье органов заключений, содержащих положения о несогласии с проектом Генплана с обоснованием принятого решения, Глава Кожууна в течение тридцати дней со дня окончания установленного срока согласования проекта Генплана принимает решение о создании согласительной комиссии. Максимальный срок работы согласительной комиссии не может превышать три месяца.

9. По результатам работы согласительная комиссия представляет Главе Кожууна:

1) документ о согласовании проекта Генплана и подготовленный для утверждения проект Генплана с внесенными в него изменениями;

2) материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) по несогласованным вопросам.

10. Указанные в части 9 настоящей статьи документы и материалы могут содержать:

1) предложения об исключении из проекта Генплана материалов по

несогласованным вопросам, в том числе путем их отображения на соответствующей карте (схеме) в целях фиксации несогласованных вопросов до момента их согласования;

2) план согласования указанных в пункте 1 настоящей части вопросов после утверждения Генплана путем подготовки предложений о внесении в такой Генплан соответствующих изменений.

11. На основании документов и материалов, представленных согласительной комиссией, Глава Кожууна вправе принять решение о направлении согласованного или не согласованного в определенной части проекта Генплана в Палату или об отклонении такого проекта и о направлении его на доработку.

#### **Ст. 14 Реализация Генплана**

1. Реализация Генплана осуществляется на основании плана реализации Генплана, который утверждается Главой Кожууна в течение трех месяцев со дня утверждения Генплана.

2. В плане реализации Генплана содержатся:

1) решение о подготовке проекта Правил или о внесении в них изменений;

2) сроки подготовки документации по планировке территории Села для размещения объектов капитального строительства сельского значения, на основании которой определяются или уточняются границы земельных участков для размещения таких объектов;

3) сроки подготовки проектной документации и сроки строительства объектов капитального строительства сельского значения;

4) финансово-экономическое обоснование реализации Генплана.

#### ***Часть V. Подготовка документации по планировке территории Села***

#### **Ст. 15 Назначение и виды документации по планировке территории Села**

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

2. Подготовка документации по планировке территории Села осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

4. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, обязательным условием является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку, отраженных в проектах межевания данных земельных участков.

5. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

6. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

#### **Ст. 16 Проект планировки территории**

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры - районов, кварталов и других планировочных единиц сельской территории.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

2) положения о размещении объектов капитального строительства Сельского

значения, а также о характеристиках планируемого развития территории Села, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

5. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

- 1) схему расположения элементов планировочной структуры;
- 2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;
- 3) схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта на соответствующей территории;
- 4) схему границ территорий объектов культурного наследия;
- 5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;
- 6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
- 7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

6. Пояснительная записка, указанная в части 4 настоящей статьи, содержит описание и обоснование положений, касающихся:

- 1) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- 2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;
- 3) иных вопросов планировки территории.

7. Состав и содержание проектов планировки территорий, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Российской Федерации, устанавливаются Градостроительным Кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых



осуществляется на основании Схемы территориального планирования Республики Тывы, устанавливаются Градостроительным Кодексом, а также законами и иными нормативными правовыми актами Республики Тыва.

9. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

### **Ст. 17 Проекты межевания территорий**

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

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных и незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства сельского значения.

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

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

5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;



- 4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
  - 5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства сельского значения;
  - 6) границы территорий объектов культурного наследия;
  - 7) границы зон с особыми условиями использования территорий;
  - 8) границы зон действия публичных сервитутов.
6. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

### **Ст. 18 Градостроительные планы земельных участков**

1. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются для застроенных или предназначенных для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельных участков.
2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.
3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:
  - 1) границы земельного участка;
  - 2) границы зон действия публичных сервитутов;
  - 3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
  - 4) информация о градостроительном регламенте в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента. При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
  - 5) информация о разрешенных видах использования земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;

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

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

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

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

5. Форма градостроительного плана земельного участка установлена Правительством Российской Федерации.

#### **Ст. 19 Подготовка и утверждение документации по планировке территории Села**

1. Решения о подготовке документации по планировке территории Села принимаются уполномоченными органами государственной власти, органами местного самоуправления.

2. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования Российской Федерации, если такими документами предусмотрено размещение объектов капитального строительства федерального значения.

3. Органы исполнительной власти Республики Тыва обеспечивают подготовку документации по планировке территории Села на основании Схемы территориального планирования Республики Тыва, если ею предусмотрено размещение объектов капитального строительства республиканского значения.

4. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории Села при отсутствии утвержденного Генплана, за исключением случаев подготовки проектов межеваний застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

5. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Республики Тыва в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении Главе Кожууна, по территории которого принято такое решение.

6. Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. В случае размещения объекта капитального строительства, за исключением объекта капитального строительства федерального, республиканского значения, в границах территории, на которую не распространяется действие градостроительного регламента или для которой не устанавливается градостроительный регламент, подготовка документации по планировке территории может осуществляться физическим или юридическим лицом, по заявлению которого принято решение об использовании земельного участка в границах такой территории. Документация по планировке территории, подготовка которой осуществляется указанным лицом, подлежит утверждению уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, Правительством Республики Тыва или органом местного самоуправления.

8. Подготовка документации по планировке территории Села осуществляется на основании Генплана, настоящих Правил, в соответствии с требованиями технических регламентов, республиканских или местных регламентов градостроительного проектирования с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

9. В случае, если решение о подготовке документации по планировке территории принимается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, Правительством Республики Тыва, подготовка вышеуказанной документации должна осуществляться для территории в границах предусмотренных документами территориального планирования зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального или республиканского значения.

10. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Республики Тыва в течение тридцати дней осуществляют проверку подготовленной на основании их решения документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 9 настоящей статьи. По результатам проверки указанные органы в течение семи дней принимают решение о направлении такой документации соответственно в Правительство Российской Федерации, Правительство Республики Тыва на утверждение или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

11. Особенности подготовки документации по планировке территории Села, разрабатываемой на основании решения Главы Кожууна, устанавливаются статьей 20 настоящих Правил.

12. Документация по планировке территории Села, представленная уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами архитектуры и градостроительства Республики Тыва, утверждается соответственно

Правительством Российской Федерации, Правительством Республики Тыва.

13. Документация по планировке территории Села, утверждаемая соответственно Правительством Российской Федерации, Правительством Республики Тыва, направляется Главе Кожууна в течение семи дней со дня ее утверждения.

14. Глава Кожууна обеспечивает опубликование указанной в части 13 настоящей статьи документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте Кожууна в сети "Интернет".

15. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Республики Тыва, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

16. Порядок подготовки документации по планировке территории, которая осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, устанавливается Градостроительным Кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

17. Порядок подготовки документации по планировке территории, которая осуществляется на основании решений органов исполнительной власти Республики Тыва, устанавливается настоящими Правилами, Градостроительным Кодексом Российской Федерации, и законами Республики Тыва.



## *Раздел II. Положение о подготовке документации по планировке территории Села органами местного самоуправления*

### **Ст. 20 Особенности подготовки документации по планировке территории на основании решения органов местного самоуправления Кожууна**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории Села принимается Главой Кожууна по инициативе органа архитектуры и градостроительства Кожууна, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и может размещаться на официальном сайте Кожууна в сети "Интернет".

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган архитектуры и градостроительства Кожууна свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Орган архитектуры и градостроительства Кожууна осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным ч.8, ст. 19 настоящих Правил. По результатам проверки указанный орган принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе Кожууна или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления Кожууна, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6. Глава Кожууна с учетом протоколов публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

7. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и может размещаться на официальном сайте Кожууна в сети "Интернет".

8. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой Кожууна, Совет вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

9. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган архитектуры и градостроительства администрации Кожууна с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1 - 8 настоящей статьи, не требуется. Орган архитектуры и градостроительства администрации Кожууна в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Орган архитектуры и градостроительства администрации Кожууна предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

10. В случае, если подготовка градостроительного плана земельного участка осуществлялась органом архитектуры и градостроительства администрации Кожууна на основании заявления физического или юридического лица, границы и размер земельного участка определяются с учетом требований Градостроительного и Земельного Кодексов Российской Федерации. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

### *Раздел III. Положение о внесении изменений в Правила*

#### **Ст. 21 Порядок внесения изменений в Правила**

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 2, 6 и 8 настоящих Правил.

2. Основаниями для рассмотрения Главой Кожууна вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Генплану, возникшее в результате внесения в Генплан изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию направляются:

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

2) органами исполнительной власти Республики Тыва в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства республиканского значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства районного значения;

4) органами местного самоуправления Села в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях Села;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке в случаях, если в результате применения настоящих Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

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



5. Глава Кожууна с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке Проекта внесения изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

## *Раздел IV. Положение об изменении недвижимости физическими и юридическими лицами.*

### *Часть I. Общие положения*

#### **Ст. 22 Порядок изменения недвижимости физическими и юридическими лицами**

1. Изменение видов использования земельных участков и объектов капитального строительства в рамках разрешенного использования градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны их владельцы производят по своему усмотрению без предварительного согласования с органами, выдающими разрешение на строительство.

2. Предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства производится при наличии зональных согласований.

### *Часть II. Зональные согласования*

#### **Ст. 23 Понятие и виды зонального согласования**

1. Зональное согласование - это выдача официального разрешения владельцу недвижимости на условно разрешенный вид ее использования и/или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, содержащихся в градостроительных регламентах соответствующих территориальных зон.

2. Зональное согласование выдается в форме зонального свидетельства - официального документа установленной формы, дающего разрешение на условно разрешенный вид использования принадлежащей владельцу недвижимости и (или) на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Свидетельство должно содержать информацию о:

- 1) реквизитах акта Главы Кожууна о предоставлении зонального согласования;
- 2) виде зонального согласования;
- 3) действии акта Главы Села по времени и кругу лиц.

3. Получение зонального согласования является необходимым для осуществления любых изменений объектов недвижимости, за исключением изменений видов использования недвижимости в рамках разрешенных видов ее использования и таких видов строительных изменений недвижимости, как текущий

ремонт, переустройство и перепланировка, замена оборудования (кроме случаев, когда это снижает уровень безопасности данного объекта), внутренние отделочные работы, иные изменения, не влекущие за собой изменения строительных параметров данного объекта.

4. Зональное согласование не заменяет разрешения на строительство, выдаваемого в соответствии с действующим законодательством.

5. Зональное согласование осуществляется до получения разрешения на строительство.

6. Зональное согласование подразделяется на следующие виды:

- зональное согласование условно разрешенного вида использования недвижимости - это выдача владельцу недвижимости официального разрешения в виде зонального свидетельства, разрешающего условно разрешенный вид ее использования;

- зональное согласование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости - это выдача владельцу недвижимости официального разрешения в виде зонального свидетельства, разрешающего отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта недвижимости.

7. Зональное согласование теряет свою силу, если строительство, реконструкция объекта недвижимости не начинается в течение двух лет после его выдачи.

8. Заявление на получение зонального согласования подается в форме, установленной Комиссией, и должно содержать:

- схему застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и планируемых построек, открытых пространств, мест парковки автомобилей;

- сведения о предполагаемых видах использования недвижимости, общей площади (объеме), количестве этажей, высоте, подключении к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, или об организации автономных систем обеспечения.

9. За подачу заявления на получение зонального согласования взимается плата, установленная в соответствии с действующим законодательством и зачисляемая в местный бюджет.

## **Ст. 24 Порядок предоставления зонального согласования условно разрешенного вида использования недвижимости**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в зональном согласовании условно разрешенного вида использования недвижимости (далее - зонального согласования), направляет заявление о зональном согласовании в Комиссию.

2. Вопрос о зональном согласовании подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется настоящими Правилами и Уставом Кожууна.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении зонального согласования или об отказе в предоставлении такого согласования с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Кожууна.

4. На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций Глава Кожууна в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении зонального согласования или об отказе в предоставлении такого согласования. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Кожууна в сети "Интернет".

5. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления зонального согласования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении такого согласования.

6. В случае если условно разрешенный вид использования недвижимости включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении зонального согласования, решение о предоставлении такого зонального согласования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении зонального согласования или об отказе в предоставлении такого согласования.

## **Ст. 25 Порядок предоставления зонального согласования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за зональным согласованием отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости.

2. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства согласовываются для отдельного объекта недвижимости при соблюдении требований технических регламентов.

3. Заинтересованное в получении зональных согласований отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого согласования.

4. Вопрос о предоставлении зонального согласования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном настоящими Правилами и Уставом Кожууна. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении зонального согласования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости, несет физ. или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого согласования.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении зонального согласования, отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого согласования или об отказе в предоставлении такого согласования с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Кожууна.

6. Глава Кожууна в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении зонального согласования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости или об отказе в предоставлении такого согласования с указанием причин принятого решения.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении зонального согласования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости или об отказе в предоставлении такого согласования.

## *Раздел V. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки*

### **Ст. 26 Общие положения**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания по проекту Генплана, в том числе по внесению в него изменений, по Правилам и внесению в них изменений, проектам планировки территорий и проектам межевания земельных участков, предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости, предоставления согласования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства (далее - Публичные слушания), проводятся Комиссией в обязательном порядке с участием жителей Села.

2. При проведении публичных слушаний в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в них, последние проводятся в избирательных округах по выборам в Палату, на территориях которых действуют обсуждаемые документы.

3. В публичных слушаниях имеют право участвовать совершеннолетние, постоянно проживающие на территории Села дееспособные граждане Российской Федерации.

4. При проведении публичных слушаний всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

5. Участники публичных слушаний вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Формой участия в публичных слушаниях могут быть:

1) общественные дискуссии, проводимые в помещениях избирательных округов по выборам в органы местного самоуправления Кожууна в нерабочее время;

2) подача предложений в письменном виде в адрес Комиссии:

- по почте;

- по электронной почте;

- по факсу;

- на официальный сайт Кожууна в сети «Интернет».

7. По результатам публичных слушаний Комиссия готовит мотивированные

заклучения, на основе которых выносит рекомендации для Главы Кожууна.

8. Заклучения о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Кожууна в сети "Интернет".

9. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется настоящими Правилами и может уточняться и дополняться нормативными правовыми актами Палаты в соответствии с Уставом Кожууна.

### **Ст. 27 Публичные слушания по проектам Генплана**

1. Публичные слушания по проектам Генплана проводятся на всей территории Кожууна. При внесении изменений в Генплан публичные слушания проводятся на территориях, в отношении которых предлагается внесение изменений в Генплан.

2. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Генплана Комиссия в обязательном порядке организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Генплана, выступления представителей органов местного самоуправления Кожууна, разработчиков проекта Генплана на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

3. Участники публичных слушаний по проектам Генплана вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся проекта Генплана, для включения их в протокол публичных слушаний.

4. Глава Кожууна с учетом заклучения о результатах публичных слушаний принимает решение:

- 1) о согласии с проектом Генплана и направлении его в Палату;
- 2) об отклонении проекта Генплана и о направлении его на доработку.

5. Срок проведения публичных слушаний по проекту Генплана с момента оповещения жителей Кожууна о времени и месте их проведения до дня опубликования заклучения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного и более трех месяцев.

### **Ст. 28 Публичные слушания по проекту Правил или по внесению в них изменений**

1. Публичные слушания по проекту Правил проводятся на всей территории Села.
2. При внесении изменений в Правила, публичные слушания по этим изменениям проводятся на территориях, в отношении которых предлагается внесение изменений.
3. В случае если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту Правил правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее, чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой Кожууна решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила.
4. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил или по внесению в них изменений составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

### **Ст. 29 Публичные слушания по проектам планировки территорий и проектам межевания земельных участков**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территориях, применительно к которым осуществляется подготовка проектов планировки и проектов межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанных территориях, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.
2. Срок проведения упомянутых в этой статье слушаний со дня оповещения жителей Села о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного и более трех месяцев.



3. Орган архитектуры и градостроительства администрации Кожууна направляет соответственно Главе Кожууна подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

### **Ст. 30 Публичные слушания по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

2. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

3. Срок проведения упомянутых в этой статье публичных слушаний с момента оповещения жителей Села о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

### **Ст. 31 Публичные слушания по согласованию отклонений от предельных параметров разрешенного строительства**

1. Вопрос о согласовании отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном настоящими Правилами и уставом Кожууна. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении согласования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

2. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении согласования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Кожууна.

3. Глава Кожууна в течение семи дней со дня поступления указанных в части 2 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о согласовании, отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого согласования с указанием причин принятого решения.

4. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке вышеупомянутое решение.

## *Раздел VI. Процедуры реализации Правил*

### *Часть I. Права использования и строительного изменения Правил*

#### **Ст. 32 Общие положения, распространяющиеся на ранее предоставленные права**

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

2. Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу Правил, являются не соответствующими Правилам в случаях, если эти объекты:

- расположены в створе красных линий, установленных утвержденными проектами планировки для прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций;

- имеют виды использования, не входящие в число разрешенных или условно разрешенных для соответствующих территориальных зон;

- имеют предельные параметры разрешенного строительства меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота или этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка), установленных Правилами для соответствующих территориальных зон.

#### **Ст. 33 Использование и изменение объектов недвижимости, не соответствующих Правилам**

1. Все изменения объектов, несоответствующих Правилам, включая изменения видов их использования и предельных параметров разрешенного строительства, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с Правилами.

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости, виды использования которой не содержатся в списке разрешенных или условно разрешенных для соответствующей территориальной зоны, не могут быть изменены в сторону ухудшения комфортности градостроительной среды.

3. Объекты недвижимости, не соответствующие Правилам по предельным параметрам разрешенного строительства, поддерживаются, ремонтируются, реконструируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов Правилам и техническим регламентам.

4. Указанные недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с Правилами, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

5. В случаях, если использование не соответствующих Правилам объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов недвижимости.

## ***Часть II. Процедуры переходного периода по формированию земельных участков как единиц недвижимости***

### **Ст. 34 Применение процедур переходного периода**

Процедуры переходного периода, изложенные в настоящем разделе, применяются в случаях, когда для отдельных территориальных зон Села или его частей не завершены действия по формированию земельных участков как единиц недвижимости - не определены виды их использования, не установлены параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости и не произведено разделение территории на земельные участки.

### **Ст. 35 Назначение и содержание действий по формированию земельных участков как единиц недвижимости**

1. Действия по формированию земельных участков как единиц недвижимости включают установление:

- разрешенных видов их использования;
- параметров разрешенного строительства;
- границ земельных участков.

2. Указанные действия создают основания для введения в Селе системы регулирования застройки на основе градостроительного зонирования его территории, при которой проектирование и строительство объектов недвижимости осуществляют лица, имеющие на нее прошедшие государственную регистрацию права.

3. Разрешенные виды использования земельных участков для различных территориальных зон Села устанавливаются Правилами.

4. На последующих этапах в переходный период формирования системы градостроительного зонирования Села разрабатываются списки предельных параметров разрешенного строительного изменения недвижимости для различных территориальных зон и устанавливаются границы земельных участков.

5. Ограничения предельных параметров разрешенного строительства в различных территориальных зонах, выделенных в Схеме зонирования, разрабатываются в переходный период по инициативе Главы Кожууна за счет средств местного бюджета и (или) средств заинтересованных лиц путем соответствующих аналитических и экспериментальных проектных работ с учетом настоящих Правил, а также утвержденной градостроительной документации.

6. Указанные параметры по мере их разработки включаются в Правила, согласно описанным в них процедурам.

7. Границы земельных участков устанавливаются по инициативе органов местного самоуправления Кожууна и на средства местного бюджета, а также по инициативе и на средства физических или юридических лиц.

8. Границы земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными проектами планировки частей территории Села и проектами межевания земельных участков.

9. Состав материалов проектов планировки, порядок их разработки, согласования и утверждения определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации и в части, не противоречащей ему, «Инструкцией о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (СНиП 11-04-2003, принятый и введенный в действие Постановлением Госстроя России от 29.10.2002г. за N150), другими нормативными правовыми актами, регламентирующими порядок формирования земельных участков как единиц недвижимости.

Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании Схемы территориального планирования Республики Тыва, Генплана, устанавливаются настоящим Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами Республики Тыва.

До утверждения подготовленных проектов планировки в обязательном порядке проводятся их публичные слушания в соответствии с Уставом Кожууна и настоящими Правилами.

10. В переходный период до завершения действий, указанных в части 1 настоящей статьи, земельные участки (кроме земельных участков, предназначенных для жилищного строительства) могут формироваться на индивидуальной основе по процедурам предварительного согласования мест размещения объектов капитального строительства в соответствии с Земельным Кодексом РФ.

11. Органы местного самоуправления Кожууна принимают нормативные правовые акты, регламентирующие порядок формирования земельных участков как единиц недвижимости, посредством проектов планировки и проектов межевания территории Села.

### ***Часть III. Требования к размещению Отдельных видов объектов***

#### **Ст. 36 Размещение индивидуальных жилых домов**

Размещение индивидуальных жилых домов производится с учетом инсоляции жилых помещений и противопожарных разрывов между всеми строениями на территории земельного участка, на котором расположен индивидуальный жилой дом.

#### **Ст. 37 Размещение объектов рекламы**

Размещение объектов рекламы производится в местах, где ее размещение не создает опасности для жизни и здоровья граждан и не нарушает законных прав юридических и физических лиц.

#### **Ст. 38 Специальные требования к благоустройству жилых территорий**

Благоустройство жилых территорий должно предусматривать:

- удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки, в целом по Селу (уровень озеленения территории застройки) должен быть не менее 40%;

- удельный вес озелененных территорий различного назначения в границах территории жилого квартала должен быть не менее 25% (включая озелененную территорию квартала);

- площадь озелененных территорий общего пользования – парки, сады, скверы, бульвары, размещаемые на селитебной территории принимаются: общепоселковые – 7 м<sup>2</sup>/чел, жилых кварталов – 6 м<sup>2</sup>/чел.

- соблюдение для обеспечения оптимальной инсоляции между зданиями санитарных разрывов, обеспечивающих проникновение солнечного света в окна первых этажей и не допускающих их затенения другими зданиями. Санитарные разрывы назначаются в соответствии с высотой здания.

Наименование	Расстояния, м, при застройке зданиями с количеством этажей от 2 до 3
Между длинными сторонами зданий протяженностью 150 м и более	20
То же, и торцами зданий, а также между торцами зданий с окнами	12
Между торцами зданий без окон из жилых комнат	По нормам противопожарных расстояний

Санитарные разрывы могут быть уменьшены при соответствующих расчетах при условии обеспечения непрерывной продолжительности инсоляции жилых помещений и территорий не менее 2,5 ч в день на период с 22 марта по 22 августа.

- площадь территории отдельно стоящих и встроенных объектов культурно-бытового обслуживания повседневного спроса, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (не пожароопасных, не взрывоопасных, не создающих шума, превышающего установленные нормы для жилой зоны, не требующие устройства подъездных путей) - не более 15 % площади планировочной единицы территориальной зоны, для которых в границах данной зоны возможно установление минимальных санитарно-защитных зон;

## Глава II. Градостроительные регламенты



## *Раздел I. Регламенты территориальных зон, выделенных в схеме территориального зонирования Села, их кодовые обозначения*

### **Ст. 39 Общая часть**

Территория Села в соответствии со Схемой зонирования разделяется на 9 базовых территориальных зон и 20 входящих в них территориальных зон по видам использования недвижимости и качественным характеристикам сельской среды. Выделены 3 зоны ограничений по санитарно-экологическим основаниям.

### **Часть II. Виды градостроительных зон**

#### **1.1 Ж - Жилые зоны**

- Ж-1 Зона существующей малоэтажной жилой застройки усадебного типа
- Ж-2 Зона малоэтажной жилой застройки блокированного типа с участками
- Ж-3 Зона проектируемой малоэтажной жилой застройки усадебного типа
- Ж-4 Зона дошкольных и школьных учреждений
- Ж-5 Зона жилой застройки средней этажности

#### **1.2 ОД - Общественно-деловые зоны**

- ОД-1 Зона «Административно-деловых и торговых учреждений»
- ОД-2 Зона «Учреждений здравоохранения»
- ОД-3 Зона «Учебных учреждений»
- ОД-4 Зона «Спортивно-зрелищных и культурных мероприятий»

#### **1.3 П - Производственно-коммунальные зоны**

- П-1 Зона производственно-коммунальных предприятий IV-V класса опасности

#### **1.4 СХ - Зоны сельскохозяйственного назначения**

- СХ-1 Зона «Сенокосы, пастбища»

#### **1.5 СН - Зоны специального назначения**

- СН-1 Зона «Кладбище существующее» (недействующее)

СН-2 Зона «Кладбище существующее»

СН-3 Зона «Зеленые насаждения защитного назначения»

### **1.5 Л - Ландшафтные зоны**

Л-1 Зона «Естественные природные ландшафты»

### **1.6 Р - Рекреационные зоны**

Р-1 Зона сельской рекреации (парки, бульвары, набережные)

Р-2 Зона «Пляж»

### **1.7 ИТ - Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры**

ИТ-1 Зона «Автомобильного транспорта»

ИТ-2 Зона инженерной инфраструктуры

ИТ-3 Зона «Дамбы»

### **1.8 АР- Акватория водных объектов**

АР-1 Зона «Акватории рек»

## **Ст. 40 «Ж» Зоны «Жилые»**

### ***Разрешенное использование:***

- застройка жилыми многоквартирными домами, а также индивидуальными и блокированными жилыми домами с приусадебными земельными участками;

- размещение отдельно стоящих и встроенных объектов культурно-бытового обслуживания повседневного спроса, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется санитарно-защитных зон или выполнение требований технических регламентов по установлению таковых возможно по планировочным условиям, деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (не пожароопасных, не взрывоопасных, не создающих шума, превышающего установленные нормы для жилой зоны, не требующие устройства подъездных путей);

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

- устройство парковочных карманов для автомашин, при соблюдении

санитарных разрывов до жилых зданий;

***Условно разрешенное использование:***

- размещение объектов социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания периодического спроса, (оздоровительных центров, клубов, библиотек, кафе, столовых, пошивочных ателье, ремонтных мастерских, домов престарелых, социальных центров, инженерно-технических и коммунальных объектов и др.), в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;

- индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства).

***Предельные параметры разрешенного строительства:***

- этажность жилых домов – от 1 – до 2 этажей включительно;

- озеленение - 46,5 % дворового пространства;

- площадки для игр детей разного возраста, отдыха взрослых, занятий спортом и хозяйственных целей - всего 24% дворового пространства. Из общего числа площадок до 30% могут размещаться внутри зеленых пространств.

Запрещается:

- размещение разного рода производств, экологически несовместимых с проживанием в указанной территориальной зоне;

- самовольное строительство погребов, овощехранилищ (не относится к усадебной застройке), а также самовольные рубки зеленых насаждений.

**Ст. 41 «Ж-1» Зона существующей малоэтажной жилой застройки усадебного типа**

***Разрешенное использование:***

- размещение многоквартирных индивидуальных отдельно стоящих жилых домов с приусадебными земельными участками, а также блокированных 2-х, 3-х, 4-х квартирных жилых домов малой<sup>н</sup> этажности с отдельным входом с улицы для каждой квартиры из кирпичных, деревянных и иных строительных материалов, разрешенных к применению согласно с действующими нормативами;

- размещение отдельно стоящих объектов социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания повседневного спроса, обеспечивающих основные функции (детских садов, внешкольных учреждений, общеобразовательных школ, аптечных магазинов, магазинов и полустационарных архитектурных форм

розничной торговли, жилищно-эксплуатационных служб, культовых сооружений и других), в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

***Условно разрешенное использование:***

- размещение объектов социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания периодического спроса, (оздоровительных центров, клубов, библиотек, кафе, столовых, пошивочных ателье, ремонтных мастерских, домов престарелых, социальных центров, инженерно-технических и коммунальных объектов и др.), в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;

- индивидуальная трудовая деятельность.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

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

- хозяйственные постройки;

- строения для содержания мелких домашних животных;

- сады, огороды, палисадники;

- теплицы, оранжереи;

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

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- площадки для сбора мусора;

- индивидуальная трудовая деятельность.

***Предельные параметры разрешенного строительства:***

- этажность жилых домов - до 3-х этажей;

- площадь приусадебных земельных участков - от 400 до 2000 м<sup>2</sup>, включая площадь застройки, на одну квартиру;

- коэффициент интенсивности использования территории не более - 0,3;

- коэффициент застройки не более - 0,3;

- ширина вновь отводимых участков должна быть не менее 20 м;

- расстояние от жилых домов и хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках в соответствии с противопожарными требованиями - от 6 м до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;

- обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам и хозяйственным постройкам на расстояние от 5 м до 8 м;

- размещение хозяйственных, одиночных или двойных построек для скота и птицы на расстоянии от окон жилых помещений дома - не менее 15 м;
- размещение дворовых туалетов от окон жилых помещений дома - не менее 8 м;
- обеспечение минимального расстояния от основного строения до границ соседнего участка не менее 3-х метров;
- обеспечение минимального расстояния от основного строения до хозяйственных и прочих строений, открытой стоянки автомобиля и отдельно стоящего гаража - не менее 1 м;
- обеспечения величины отступа от красной линии до линии регулирования застройки не менее 3 метров;
- грузоподъемность автомобиля - не более 1,5 тонн;
- в условиях выборочного строительства в существующей усадебной застройке возможно размещение строящихся жилых домов в глубине участка, с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающим противопожарные разрывы.

#### **Ст. 42 «Ж-2» Зона проектируемой малоэтажной застройки блокированного типа с участками**

##### ***Разрешенное использование:***

- размещение многоквартирных блокированных жилых домов с прилегающим к каждому из них земельным участком, с отдельным входом с улицы для каждого дома;
- размещение объектов социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания повседневного спроса, обеспечивающих основные функции (детских садов, внешкольных учреждений, общеобразовательных школ, аптечных магазинов, магазинов и полустационарных форм розничной торговли, жилищно-эксплуатационных служб, культовых сооружений, скверов, бульваров и др.). Объекты торгово-бытового назначения повседневного спроса могут размещаться в первых этажах жилых домов в соответствии с утвержденной проектной и градостроительной документацией.

##### ***Условно разрешенное использование:***

- размещение объектов социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания периодического спроса (оздоровительных центров, клубов, библиотек, кафе, столовых, ресторанов, пошивочных ателье, ремонтных мастерских, мастерских по изготовлению мелких поделок, домов для престарелых, социальных центров, инженерно-технических и коммунальных объектов и др.);
- размещение во дворах при необходимости (в зависимости от степени благоустройства дома) хозяйственных построек, дворовых туалетов, боксовых гаражей или стоянок для личного транспорта при соблюдении требований

технических регламентов;

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- хозяйственные постройки;
- палисадники;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- гаражи и автостоянки для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

***Предельные параметры разрешенного строительства:***

- этажность размещенных многоквартирных жилых домов с прилегающими земельными участками для каждой квартиры- до 3 этажей;
- площадь земельного участка на один дом - не более 500 м<sup>2</sup>;
- отступ от красной линии до линии регулирования застройки - не менее 3м;
- коэффициент интенсивности использования территории не более -1.00;
- коэффициент застройки не более 0,50.

**Ст. 43 «Ж-3» Зона проектируемой малоэтажной застройки коттеджного типа**

***Разрешенное использование:***

- размещение многоквартирных индивидуальных отдельно стоящих жилых домов с приусадебными земельными участками, а также блокированных 2-х, 3-х, 4-х квартирных жилых домов малой этажности с отдельным входом с улицы для каждой квартиры из кирпичных, деревянных и иных строительных материалов, разрешенных к применению согласно с действующими нормативами;

- размещение отдельно стоящих объектов социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания повседневного спроса, обеспечивающих основные функции (детских садов, внешкольных учреждений, общеобразовательных школ, аптечных магазинов, магазинов и полустационарных архитектурных форм розничной торговли, жилищно-эксплуатационных служб, культовых сооружений и других), в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

***Условно разрешенное использование:***

- размещение объектов социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания периодического спроса, (оздоровительных центров, клубов, библиотек, кафе, столовых, пошивочных ателье, ремонтных мастерских, домов престарелых, социальных центров, инженерно-технических и коммунальных объектов и др.), в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;
- индивидуальная трудовая деятельность.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машино-места на индивидуальный участок;
- хозяйственные постройки;
- строения для содержания мелких домашних животных;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- индивидуальная трудовая деятельность.

***Предельные параметры разрешенного строительства:***

- этажность жилых домов - до 3-х этажей;
- площадь приусадебных земельных участков - от 400 до 2000 м<sup>2</sup>, включая площадь застройки, на одну квартиру;
- коэффициент интенсивности использования территории не более - 0,3;
- коэффициент застройки не более - 0,3;
- ширина вновь отводимых участков должно быть не менее 25 м;
- расстояние от жилых домов и хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках в соответствии с противопожарными требованиями - от 6м до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;
- обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам и хозяйственным постройкам на расстояние от 5 м до 8 м;
- размещение хозяйственных, одиночных или двойных построек для скота и птицы на расстоянии от окон жилых помещений дома - не менее 15 м;
- размещение дворовых туалетов от окон жилых помещений дома - не менее 8м;

- обеспечение минимального расстояния от основного строения до границ соседнего участка не менее 3-х метров;
- обеспечение минимального расстояния от основного строения до хозяйственных и прочих строений, открытой стоянки автомобиля и отдельно стоящего гаража - не менее 1 м;
- обеспечения величины отступа от красной линии до линии регулирования застройки не менее 3 метров;
- грузоподъемность автомобиля - не более 1,5 тонн;
- в условиях выборочного строительства в существующей усадебной застройке возможно размещение строящихся жилых домов в глубине участка, с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающим противопожарные разрывы.

#### **Ст. 44 «Ж-4» Зона дошкольных и школьных учреждений**

##### ***Разрешенное использование:***

- размещение отдельно стоящих объектов социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания повседневного спроса, обеспечивающих основные функции (детских садов, внешкольных учреждений, общеобразовательных школ, зданий спортивного назначения, аптечных магазинов, магазинов и полустационарных архитектурных форм розничной торговли, жилищно-эксплуатационных служб, культовых сооружений и других), в соответствии с утвержденной градостроительной документацией

- здания и сооружения спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения, включая бассейны и спортклубы;

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

##### ***Условно разрешенное использование:***

- размещение объектов социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания периодического спроса (оздоровительных центров, клубов, библиотек, кафе, столовых, ресторанов, пошивочных ателье, ремонтных мастерских, мастерских по изготовлению мелких поделок, социальных центров, инженерно-технических и коммунальных объектов и др.);

- хозяйственных построек, дворовых туалетов, боксовых гаражей или стоянок для личного транспорта при соблюдении требований технических регламентов;

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

хозяйственные постройки;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);



площадки для сбора мусора;

детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

гаражи и автостоянки для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);

открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

***Предельные параметры разрешенного строительства:***

- размеры земельных участков определяются по нормативам в зависимости от вместимости объекта (согласно проекту планировки);

- обеспечение величины отступа от красной линии до линии регулирования застройки не менее 5,0 метров;

- выполнять функциональное зонирование территории;

- предусматривать подъездные пути к главным входам в дошкольные и школьные учреждения, к основным эвакуационным выходам из всех зданий и сооружений;

- за пределами ограды дошкольных и школьных учреждений следует предусматривать стоянки из расчета 2 машино-места на каждые 50 мест вместимости этих учреждений.

- этажность размещенных зданий до 4 этажей;

- коэффициент интенсивности использования территории не более - 1.00;

- коэффициент застройки не более 0,50.

***Запрещается:***

- уменьшение размеров предоставленных земельных участков для дошкольных и школьных учреждений и использование их территорий не по назначению;

- расположение посторонних учреждений, жилья, а также размещение построек и сооружений, не связанных функционально с дошкольными и школьными учреждениями;

- прохождение транзитных высоковольтных ЛЭП 110 кВ и выше над территорией зоны.

**Ст. 45 «ОД-1» Зона «Административно-деловых и торговых учреждений»**

***Разрешенное использование:***

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

- кредитно-финансовые и страховые организации;

- издательства и редакционные офисы;
- здания высших учебных заведений;
- здания научных, проектных организаций, консультативных фирм;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- туристические агентства;
- рекламные агентства;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;
- отделения, участковые пункты милиции;
- гостиницы, объекты бытового обслуживания, центры обслуживания туристов;
- концертные залы, кинотеатры, видеосалоны, музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны, библиотеки и другие объекты культуры и искусства;
- универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы;
- ярмарки, выставки товаров;
- архивы, информационные центры, справочные бюро;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- Дворец бракосочетаний;
- залы аттракционов и игровых автоматов;
- танцзалы, дискотеки;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- здания и сооружения спортивного и физкультурно - оздоровительного назначения, включая бассейны и спортклубы;
- торговые центры, магазины, супермаркеты, торговые комплексы торговые дома;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- отделения связи, почтовые отделения, междугородные переговорные пункты;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения («семья и брак», «подростковые проблемы» и т.д.);

- дома быта;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.)
- фотосалоны;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- некоммерческие коммунальные предприятия;
- учреждений социального обеспечения;
- парков, скверов, бульваров;
- общественные туалеты;

***Условно разрешенное использование:***

- многоквартирные жилые дома до 3-х этажей;
- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны;
- автостоянки на отдельных земельных участках, подземные, надземные многоуровневые;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- общежития;
- малоэтажные индивидуальные дома с участками;
- автозаправочные станции;
- инженерно-технические объекты;
- коммунальных объектов, обслуживающих зону;
- объекты здравоохранения;
- образовательные учреждения высшего, среднего и профессионального обучения;
- наземные и подземные многоуровневые гаражи-стоянки;
- необходимые для обслуживания зоны объекты инженерной инфраструктуры;

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки; парковки перед

объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

***Предельные параметры разрешенного строительства:***

- размеры земельных участков определяются по нормативам в зависимости от вместимости объекта общественно-делового обслуживания;

- обеспечение величины отступа от красной линии до линии регулирования застройки не менее 6,0 метров;

- соблюдение санитарных разрывов до жилых зданий 50 метров для:

- бани, пожарные депо, отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты, физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами вместимостью до 100 мест, отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры, предприятия общественного питания, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, многофункциональные комплексы, отдельно стоящие комбинаты бытового обслуживания (отделы диспетчерской службы, ремонт бытовой техники, часов, обуви и т.д.), крытые отдельно стоящие физкультурно-оздоровительные комплексы,

спортклубы, открытые спортивные площадки, культурно-досуговые и развлекательные центры, культовые объекты;

-обеспечение расстояния между зданиями в соответствии с противопожарными требованиями от 6 м до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;

- обеспечение подъезда пожарной техники и путей эвакуации людей при возникновении чрезвычайных ситуаций.

**Ст. 46 «ОД-2» Зона «Учреждений здравоохранения»**

***Условно разрешенные виды использования:***

-больницы, роддома, госпитали общего типа;

-научно-исследовательские, лабораторные корпуса;

-хоспис;

-пункты оказания первой медицинской помощи;

- профилактории;

- поликлиники;

- консультативные поликлиники;

- аптеки;

- станции скорой помощи;

- интернаты для престарелых и инвалидов;

- дома ребенка;

- приюты, ночлежные дома;

- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- реабилитационные восстановительные центры;
- отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- объекты пожарной охраны;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
- открытые автостоянки.
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- зеленые насаждения

***Предельные параметры разрешенного строительства:***

- размещение лечебных корпусов от красной линии застройки на расстоянии не ближе, чем в 30 метрах, от жилых зданий не ближе, чем в 30-50 метрах;
- расстояние на территории зоны от временных стоянок авто- транспорта индивидуального пользования до главного входа в стационар - не ближе 40 м.

***Требуется:***

- обязательное согласование выбора земельного участка с органами санитарно - эпидемиологического надзора;
- разделение территории зоны на функциональные зоны, с расположением в них домов, корпусов, сооружений;
- озеленение, благоустройство и огораживание в соответствии с санитарно - эпидемиологическими техническими регламентами.
- твердое покрытие подъездных путей, проездов и пешеходных дорожек зоны;

***Запрещается:***

- уменьшение размеров предоставленных земельных участков для больничных, оздоровительных комплексов и использование их территорий не по назначению;
- расположение посторонних учреждений, жилья, а также размещение построек и сооружений, не связанных функционально с лечебным учреждением;

- прохождение транзитных высоковольтных ЛЭП 110 кВ и выше над территорией зоны.

#### **Ст. 47 «ОД-3» Зона «Учебных учреждений»**

##### ***Условно разрешенные виды использования:***

- высшие учебные заведения;
  - средние специальные учебные заведения;
  - учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
  - мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);
  - общежития;
  - гостиницы, дома приёма гостей;
  - библиотеки, архивы;
  - информационные, компьютерные центры;
  - спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
  - спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;
  - клубы;
  - музеи, выставочные залы;
  - танцзалы, дискотеки;
  - объекты, связанные с отправлением культа;
  - предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты);
  - приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания; ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
  - отделения связи;
  - почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
  - аптеки;
  - пункты оказания первой медицинской помощи;
  - консультативные поликлиники;
  - отделения, участковые пункты милиции;
  - магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
  - общественные туалеты;
  - объекты пожарной охраны.
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- парковки;
- открытые автостоянки;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
- жилые дома;
- необходимые для функционирования зоны объекты инженерной инфраструктуры.

**Запрещается:**

- уменьшение размеров выделенных земельных участков специальных учебных заведений, размещение зданий и сооружений, функционально не связанных с обучением и проживанием.

**Ст. 48 «ОД-4» Зона «Спортивно-зрелищных и культурных мероприятий»**

***Разрешенное использование:***

- универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы;
- спортивные арены;
- аквапарки;
- велотреки, мотодромы, картинги;
- яхт-клубы, лодочные станции;
- спортзалы, залы рекреации с бассейном или без бассейна;
- клубы многоцелевого или специализированного назначения;
- спортклубы;
- спортплощадки, теннисные корты;
- выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны, интернет-кафе;
- предприятия общественного питания (кафе, закусочные, бары, рестораны);
- общественные туалеты.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи;
- парковки перед объектами спортивно-зрелищных и культурных мероприятий;
- открытые автостоянки;
- объекты пожарной охраны.

***Условно-разрешенное использование:***

- телевизионные и радиостудии;
- отделения участковые пункты милиции;

- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- консультативные поликлиники;
- магазины, киоски, лоточная торговля, полустационарные архитектурные формы розничной торговли;
- бани, сауны;
- гостиницы, дома приема гостей;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**Ст. 49 «П-1» Зона «Производственно-коммунальные предприятия IV - V класса опасности»**

***Разрешенное использование:***

- коммунально-складские и производственные предприятия V класса опасности различного профиля;
- теплицы;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- офисы, конторы, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны;



- реконструкция и перепрофилирование существующих предприятий и объектов коммунального назначения без увеличения класса опасности;
- осуществление мероприятий по сокращению опасности производства.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей

***Условно разрешенное использование:***

- автозаправочные станции;
- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- озеленение;
- размещение средних специальных образовательных учреждений, связанных с предприятиями зоны;
- размещение объектов торговли, предприятий бытового обслуживания (ремонтных мастерских различного профиля, прачечных, химчисток и др.).

***Предельные параметры разрешенного строительства:***

- ширина санитарно-защитных зон предприятий и коммунальных объектов IV класса опасности, складских объектов, баз, сооружений инженерно-транспортной инфраструктуры - 100м;

***Запрещается:***

- размещение предприятий и коммунальных объектов выше IV класса опасности; реконструкция и перепрофилирование существующих производств и объектов коммунального назначения с увеличением опасного воздействия на

окружающую среду;

- размещение комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

- строительство и расширение жилья, размещение коллективных и индивидуальных дачных и садово-огородных участков, зданий и объектов здравоохранения общего пользования, рекреации, спортивных сооружений, любых детских учреждений.

#### **Ст. 50 «СХ-1» Зона «Сенокосы, пастбища»**

К зонам сенокосов и пастбищ отнесены территории, частично покрытые кустарником и травой, нарушенные территории и другие, где Генпланом не предусматривается градостроительное освоение под иные функции.

##### ***Разрешенное использование:***

- сенокосы и пастбища;
- благоустройство и озеленение территории;
- питомники, оранжереи;
- объекты логистики
- сохранение озелененных и восстановление нарушенных территорий и других природных объектов с учетом их оздоровительного эффекта, санитарно-гигиенических и средообразующих функций.

Территория может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых и детей;
- спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- теннисными кортами;
- другими подобными объектами.

##### ***Условно разрешенное использование:***

- использование части земель в сельскохозяйственных целях для растениеводства;

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

- парковки для легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- пожарная часть.

##### ***Запрещается:***

строительство производственных, складских зданий и сооружений, оказывающих вредное воздействие на окружающую среду, жилых домов.

### **Ст. 51 «СН» Зона специального назначения**

#### ***Разрешенное использование:***

- размещение объектов санитарно-технического, коммунального назначения: кладбищ, полигонов твердых бытовых и промышленных отходов, отстойников и накопителей сточных вод, и иных объектов,
- использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон;

#### ***Требуется:***

- сохранение нормативных расстояний от объектов санитарно-технического, коммунального назначения до жилых, общественно-деловых, рекреационных зон, а также соблюдение требований санитарной охраны водных объектов, почв, воздушного бассейна.

### **Ст. 52 «СН-1» Зона «Кладбище существующее» недействующее**

Зона представляет собой территорию, отведенную в соответствии с утвержденным Генпланом для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений.

Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне, определен в Законе РФ от 12.01.96 №8-ФЗ «О погребении и похоронном деле» (изм. от 28.06.97 и 21.07.98).

#### ***Разрешенное использование:***

- размещение административно-бытовых и обрядовых зданий и сооружений, обеспечивающих управление эксплуатацией кладбищ, проведение гражданских и религиозных обрядов, зеленых насаждений;
- размещение инженерных коммуникаций;
- устройство проездов;
- благоустройство территорий;
- аллеи, скверы;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны.
- общественные туалеты;

#### ***Условно разрешенное использование:***

- объекты, связанные с отправлением культа;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- аптеки;
- отделения, участковые пункты милиции;

- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- парковки;
- размещение предприятий по производству похоронных принадлежностей.

### **Ст. 53 «СН-2» Зона «Кладбище существующее»**

Зона представляет собой территорию, отведенную в соответствии с утвержденным Генпланом для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений.

Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне, определен в Законе РФ от 12.01.96 №8-ФЗ «О погребении и похоронном деле» (изм. от 28.06.97 и 21.07.98).

#### ***Разрешенное использование:***

- размещение административно-бытовых и обрядовых зданий и сооружений, обеспечивающих управление эксплуатацией кладбищ, проведение гражданских и религиозных обрядов, зеленых насаждений;
- размещение инженерных коммуникаций;
- устройство проездов;
- благоустройство территорий.
- аллеи, скверы;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны.
- общественные туалеты;

#### ***Условно разрешенное использование:***

- объекты, связанные с отправление культа;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- аптеки;
- отделения, участковые пункты милиции;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- парковки;
- размещение административного здания похоронного обслуживания;
- размещение предприятий по производству похоронных принадлежностей.

**Ст. 54 «СН-3» Зона «Зеленые насаждения защитного назначения»**

***Разрешенное использование:***

- благоустройство и озеленение территории;
- питомники, оранжереи;
- объекты логистики;

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- пожарная часть;
- парковки для легковых автомобилей.

***Условно разрешенное использование:***

- парковки для легковых автомобилей;
- многоэтажные подземные и надземные автостоянки.

***Запрещается:***

- проведение неконтролируемых рубок деревьев;

**Ст. 55 «Л-1» Зона «Естественные природные ландшафты»**

К ландшафтным зонам отнесены территории, покрытые лесом и кустарником, неудобные для строительства и иного использования открытые пространства, нарушенные территории и другие, где Генпланом не предусматривается градостроительное освоение под иные функции.

***Разрешенное использование:***

- сохранение озелененных и восстановление нарушенных территорий и других природных объектов в селе с учетом их оздоровительного эффекта, санитарно-гигиенических и средообразующих функций;
- создание лесопитомников, вспомогательных объектов для поддержания основных функций зоны;
- осуществление лесопосадок, восстановительных работ, благоустройства.

***Условно разрешенное использование:***

- использование части земель в сельскохозяйственных целях для растениеводства;
- проведение лесных реконструктивных выборочных рубок зеленых насаждений.

***Запрещается:***

- строительство производственных, складских зданий и сооружений, оказывающих вредное воздействие на окружающую среду, жилых домов;
- размещение крупных коммуникационных объектов, нарушающих целостность ландшафта и препятствующих обеспечению его функций;

- проведение неконтролируемых рубок, сведение лесных угодий под строительство.

#### **Ст. 56 «Р-1» Зона «Сельской рекреации» (парки, бульвары, набережные)**

Данная территориальная зона представляет собой земельные участки озелененных сельских территорий общего пользования с соответствующими объектами для кратковременного отдыха: парками, скверами, выполняющими активные рекреационные функции с допустимой рекреационной нагрузкой до 50 чел/га с площадью свободных территорий для озеленения не менее 70%.

##### ***Разрешенное использование:***

- парки, скверы, бульвары, набережные;
- организация ежедневного и еженедельного массового кратковременного отдыха пассивного и активного характера в городских парках, скверах;
- проведение благоустройства и обустройства территории с целью обеспечения выполнения и сохранения рекреационных функций;
- организация специализированных парков и садов (детских, спортивных, выставочных, зоологических и др.);
- строительство спортивно-развлекательных комплексов при сохранении нормативной степени озеленения, спортплощадок, открытых эстрад, танцплощадок, залов игровых автоматов, аттракционов и др.

##### ***Условно разрешенное использование:***

- строительство вспомогательных, хозяйственных сооружений и коммунальных объектов обслуживания сельской рекреации;
- размещение полустационарных архитектурных форм розничной торговли, общепита и обслуживания.

##### ***Запрещается:***

- строительство жилых домов, сооружений и объектов общественно-делового, культурно-бытового, коммунального и производственного назначения, несанкционированная рубка зеленых насаждений.

#### **Ст. 57 «Р-2» Зона «Пляж».**

Пляж - участок суши шириной 50 м, примыкающий к реке и предназначенный для массового отдыха, купания и приема солнечных ванн.

##### ***Разрешенное использование:***

- организация массового отдыха, купания и приема солнечных ванн;
- размещение кабинок для переодевания, медпунктов, пунктов проката инвентаря, спасательных станций с наблюдательными вышками,
- проведение благоустройства и обустройства территории;

***Условно разрешенное использование:***

- строительство вспомогательных, хозяйственных сооружений и коммунальных объектов, обслуживающих пляж;
- строительство вспомогательных, хозяйственных сооружений и коммунальных объектов обслуживания рекреации;
- размещение капитальных строений для баров, кафе, закусочных, предприятий розничной торговли.

***Запрещается:***

- запрещается строительство объектов не связанных с эксплуатацией пляжа и обслуживанием отдыхающих ;
- земляные работы, добыча песка и гравия.

**Глава III.**  
**Территориальные зоны, на которые не распространяются**  
**градостроительные регламенты**



### **Ст. 58 «ИТ-1» Зона «Автомобильного транспорта»**

Зона «Автомобильного транспорта» представляют собой непрерывную систему улиц и дорог для транспортного, велосипедного и пешеходного движения в Селе, выделяемую в границах красных линий в соответствии с утвержденной градостроительной документацией (генпланом, проектами планировки, проектами межевания) с учетом требований пожарных, санитарно-гигиенических правил и норм, требований гражданской обороны и подразделяется на:

- коммуникационные коридоры сельских дорог, обеспечивающих связь между кварталами поселка на отдельных участках, преимущественно грузового движения, осуществляемого вне жилой застройки, а также, обеспечивающие выход главных улиц на внешние направления. Выделяются вне застройки - в полосе отвода, размеры которой определяются в соответствии с проектом дороги и строительными нормами.

- коридоры улиц местного значения, обеспечивающие транспортные и пешеходные связи, а также выходы на главные улицы и дороги, выделяются: в застройке - в границах красных линий шириной 15-25 метров. К ним относятся улицы в жилой, административно- деловой зонах;

- коридоры проездов местного значения, обеспечивающие транспортные связи в пределах поселковой застройки - в границах красных линий шириной 9-12 м.

#### ***В зоне «Автомобильного транспорта» разрешается:***

- в коридоре поселковых дорог - размещение земляного полотна с проезжей частью, обочинами, системой водоотвода и другими характерными техническими элементами дорог; размещение остановочных и видовых площадок, местных проездов, уширений дороги; размещение комплексов дорожных и автомобильных эксплуатационных зданий и сооружений, комплексов обслуживания пассажирского и грузового движения, дублирующих участков дорог, защитных сооружений, инженерных коммуникаций в соответствии с утвержденными проектами;

- в коридоре поселковых улиц в пределах красных линий - размещение проезжей части, велосипедных дорожек, тротуаров, зеленых насаждений; прокладка подземных инженерных коммуникаций (вне проезжей части - под тротуарами и зеленью), а также конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений, объектов транспортной инфраструктуры (площадок для отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотных площадок, площадок для размещения диспетчерских пунктов), павильонов остановочных пунктов общественного транспорта;

- в коридоре поселковых местных проездов в пределах красных линий - размещение проезжей части, тротуаров, зеленых насаждений; прокладка подземных инженерных коммуникаций (вне проезжей части - под тротуарами и зеленью);

Высота размещенных в границах красных линий всех дорог и улиц объектов, не относящихся к транспортной инфраструктуре или ее обслуживанию, а также, попадающих в треугольник видимости на транспортных пересечениях объектов недвижимости, реклам, малых архитектурных форм, деревьев и кустарников не должна превышать 0,5 м.

### **Ст. 59 «ИТ-2» Зона «Инженерной инфраструктуры»**

Зона инженерной инфраструктуры представляют собой земельные участки в границах технических зон действующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры, предназначенных для:

- строительства и эксплуатации наземных и подземных объектов инженерной инфраструктуры;
- размещения инженерных сетей преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог - как правило, вне проезжей части и совмещенных в общих траншеях;
- прокладки тепловых сетей под тротуарами (или разделительными полосами) в общих траншеях, а других сетей - только в каналах или тоннелях;
- размещения водопровода, хозяйственно-бытовой и дождевой канализации под разделительными полосами;
- прокладки кабельных сетей (силовых, связи, сигнализации) под полосой между красной линией и линией застройки.
- размещение инженерных сетей под проезжими частями улиц в каналах и тоннелях при соответствующем обосновании;
- размещение инженерных сетей на межмагистральных территориях в сложившейся застройке как наземных, так и в тоннелях при условии установления публичных сервитутов.

В процессе проектирования и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры *требуется*:

- соблюдение режима регулирования градостроительной деятельности в пределах зоны в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами;
- соблюдение государственных технических регламентов и специальных требований по обеспечению нормативных расстояний от выше перечисленных объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон;
- благоустройство с учетом технических и эксплуатационных характеристик территории в границах отвода сооружений и коммуникаций транспорта, инженерного оборудования и их санитарно-защитных зон за счет владельцев этих коммуникаций.

### **Ст. 60 «ИТ-3» Зона «Дамбы»**

В целях обеспечения деятельности эксплуатирующих организаций и содержания дамбы могут предоставляться земельные участки для:

1. размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции сооружений, в том числе устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных

**Глава IV.**  
**Территории, для которых не устанавливаются**  
**градостроительные регламенты**

### **Ст. 61 Перечень территорий, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты**

В перечень территорий, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, входят:

- водоохранные зоны;
- акватории рек озер;
- зоны санитарной охраны водных источников.

Режим их использования регулируется действующим законодательством. Размер санитарно-защитных зон устанавливается в соответствии с проектом, в случае его отсутствия - в соответствии с требованиями технических санитарно-эпидемиологических регламентов.

Во избежание вредного воздействия на селитебные территории следует соблюдать необходимые санитарные разрывы между ними и источниками загрязнения и создавать озелененные санитарно-защитные зоны. При размещении объектов и учреждений в санитарно-защитных зонах, зеленые насаждения должны составлять от 50 % площади зоны и более в зависимости от ширины зоны.

На предприятия, являющиеся источниками загрязнения и вредного физического воздействия, возлагается устройство, охрана и эксплуатация зеленых насаждений санитарно-защитной зоны. Владельцы этих предприятий обязаны за свой счет принимать меры по снижению объемов вредных выбросов до достижения допустимых концентраций, осуществлять работы по благоустройству и озеленению производственных территорий и санитарно-защитных зон, их охрану и эксплуатацию.

### **Ст. 62 «АР-1» «Акватории рек»**

Акватория - водное пространство в пределах естественных, искусственных или условных границ водоемов - водных объектов, собственники которых осуществляют мероприятия по охране водных объектов, предотвращению их загрязнения, засорения и истощения вод, а также меры по ликвидации последствий указанных явлений. Охрана водных объектов, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований, осуществляется исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления в пределах их полномочий в соответствии со статьями 24 - 27 Водного Кодекса РФ.

1. При использовании водных объектов физические лица, юридические лица обязаны осуществлять водохозяйственные мероприятия и мероприятия по охране водных объектов в соответствии с Водным кодексом РФ и другими федеральными законами.

Сброс в водные объекты и захоронение в них отходов производства и потребления, в том числе выведенных из эксплуатации судов и иных плавучих

средств (их частей и механизмов), запрещаются.

Проведение на водном объекте работ, в результате которых образуются твердые взвешенные частицы, допускается только в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

2. Меры по предотвращению загрязнения водных объектов вследствие аварий и иных чрезвычайных ситуаций и по ликвидации их последствий определяются законодательством Российской Федерации.

3. Содержание радиоактивных веществ, пестицидов, агрохимикатов и других опасных для здоровья человека веществ и соединений в водных объектах не должно превышать соответственно предельно допустимые уровни естественного радиационного фона, характерные для отдельных водных объектов, и иные установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации нормативы.

4. Захоронение в водных объектах ядерных материалов, радиоактивных веществ запрещается.

5. Сброс в водные объекты сточных вод, содержание в которых радиоактивных веществ, пестицидов, агрохимикатов и других опасных для здоровья человека веществ и соединений превышает нормативы допустимого воздействия на водные объекты, запрещается.

6. Проведение на основе ядерных и иных видов промышленных технологий взрывных работ, при которых выделяются радиоактивные и (или) токсичные вещества, на водных объектах запрещается.