



# **СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ЗАТО ГОРОДА ЗАОЗЕРСКА**

## **Мурманской области**

43 ЗАСЕДАНИЕ ЧЕТВЕРТОГО СОЗЫВА  
26 июня 2012 года

### **Об утверждении Правил землепользования и застройки ЗАТО города Заозерска**

Рассмотрев проект Правил землепользования и застройки ЗАТО города Заозерска, протокол Публичных слушаний от 20.06.2012, заключение по результатам Публичных слушаний, в соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса РФ, по представлению Администрации ЗАТО г. Заозерска от 20.06.2012 № 1625/01-24, заключению постоянной комиссии Совета депутатов по нормативной правовой работе, Совет депутатов

#### **РЕШИЛ:**

1. Утвердить прилагаемые Правила землепользования и застройки ЗАТО города Заозерска.
2. Опубликовать настоящее Решение, Правила землепользования и застройки ЗАТО города Заозерска в газете «Западная Лица».
3. Настоящее Решение вступает в силу после его официального опубликования.

**И.О. Главы муниципального образования**

**В.А. Шикин**

26 июня 2012 года № 43-2936

**Утверждены**

Решением Совета депутатов ЗТО  
г.Заозерска от 26.06.2012 № 43-2936

**ПРАВИЛА  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ЗТО ГОРОДА ЗАОЗЕРСКА**

**ПРАВИЛА**  
**землепользования и застройки ЗАТО города Заозерска**

**СОДЕРЖАНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ	3
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	
Статья 1 Правовые основания введения и сфера действия Правил землепользования и застройки	4
Статья 2 Цель настоящих Правил	5
Статья 3 Юридическая сила Правил	5
Статья 4 Содержание и назначение системы регулирования застройки на основе градостроительного зонирования территории города Заозерска	6
Статья 5 Открытость и доступность для граждан информации о землепользовании и застройке	7
Статья 6 Основные понятия и определения	7
ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	
Статья 7 Карта градостроительного зонирования	10
ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	
Статья 8 Порядок применения градостроительных регламентов	10
Статья 9 Виды и состав территориальных зон	11
Статья 10 Порядок застройки и использования земельных участков	14
Статья 11 Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства	15
Статья 12 Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	16
Статья 13 Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в жилых зонах (Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4)	18
Статья 14 Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в общественно-деловой зоне (О)	20
Статья 15 Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в производственных зонах (П-1, П-2)	22
Статья 16 Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах транспортной инфраструктуры (Т-1, Т-2, Т-3)	23
Статья 17 Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах инженерной инфраструктуры (И-1, И-2, И-3)	24
Статья 18 Виды разрешённого землепользования и застройки в зоне сельскохозяйственных угодий (СХ-1)	25
Статья 19 Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в рекреационных зонах и зонах природного ландшафта (Р-1, Р-2, Р-3, Р-4, Р-5)	26
Статья 20 Виды разрешённого землепользования и застройки в санитарно-защитных зонах, зонах санитарного разрыва от ВЛ (С-1, С-6)	26
Статья 21 Виды разрешённого землепользования и застройки в водоохраных зонах (С-2)	27

Статья 22	Виды разрешённого землепользования и застройки в зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (С-7)	27
Статья 23	Красные линии застройки	27
<b>ГЛАВА 4. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ</b>		
Статья 24	Комиссия по землепользованию и застройке	28
Статья 25	Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки	29
Статья 26	Управление и распоряжение земельными участками	30
<b>ГЛАВА 5. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</b>		
Статья 27	Общие положения о публичных слушаниях	31
<b>ГЛАВА 6. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ</b>		
Статья 28	Общие положения о планировке территории	32
Статья 29	Подготовка документации по планировке территории	34
Статья 30	Градостроительные планы земельных участков	35
<b>ГЛАВА 7. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b>		
Статья 31	Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	36
Статья 32	Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	36
<b>Глава 8. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ</b>		
Статья 33	Проектная документация	37
Статья 34	Разрешение на строительство	37
Статья 35	Муниципальный земельный контроль	38
Статья 36	Строительный контроль и государственный строительный надзор	38
Статья 37	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	38
<b>Глава 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>		
Статья 38	Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки	39
Статья 39	Ответственность за нарушение настоящих Правил	40

## ВВЕДЕНИЕ

Необходимость разработки Правил землепользования и застройки вызвана рядом причин юридического, экономического и социального характера.

Во многих субъектах Российской Федерации, в том числе Мурманской области, отдельных её городах, на основе федерального законодательства создаётся собственная нормативная база, связанная с необходимостью практического осуществления градостроительного регулирования в условиях изменения системы управления и структуры собственности, а также системы планирования использования территории и согласования проектов, реализации конституционных прав граждан на информацию и участие в процессах принятия решения по вопросам территориального развития.

Значительную специфику на осуществление градостроительной деятельности накладывают и особенности города Заозерска, как закрытого административно-территориального образования (ЗАТО), обеспечивающего специальные условия проживания граждан, регулируемые соответствующим законодательством Российской Федерации.

Правила землепользования и застройки ЗАТО город Заозерска будут являться для органов местного самоуправления ЗАТО города Заозерска правовым основанием регулирования использования территории и изменения недвижимости в рамках утверждённого генерального плана.

Правила землепользования и застройки увеличат определённость и, соответственно, снизят риск для инвесторов, которые будут точно знать, каков порядок принятия строительных проектов, каким нормам должен соответствовать проект. Они также будут знать, какие нормы и процедуры применяются по отношению к соседним участкам.

Правила землепользования и застройки будут способствовать повышению качества среды проживания, они дадут возможность жителям почувствовать, что они могут определённым образом влиять на решения, принимаемые органами местного самоуправления, что будет способствовать росту авторитета местной власти и стабилизации обстановки в ЗАТО городе Заозерске.

В странах с развитой рыночной экономикой больше половины доходной части местного бюджета составляют налоги на недвижимость, тогда как доля налогов на недвижимость в местных бюджетах Российской Федерации в настоящее время составляет всего несколько процентов. Введение единой системы налогообложения недвижимости на основе её рыночной стоимости предполагает проведение оценки земельных участков и расположенных на них зданий и сооружений с позиций их будущего разрешённого использования, что напрямую связано с градостроительным зонированием.

Становление и развитие рынка недвижимости сделало реформу систем планирования и регулирования землепользования, и, прежде всего, в законодательной сфере, неизбежной. Попытки решить возникшие проблемы в условиях отсутствия адекватного законодательства ещё более осложнили ситуацию. Ужесточились правила получения разрешений на строительство. Оказались тесно увязаны между собою имущественные права и права на застройку, при этом решения часто определяются субъективными и противоречивыми интересами различных административных органов.

Правила землепользования и застройки ЗАТО города Заозерска представляют комплекс статей, которые призваны регулировать изменение недвижимости в пределах административной границы ЗАТО города Заозерска в зависимости от качеств конкретной территориальной зоны и перспективных планов территориального развития города.

Основные задачи разработки карты градостроительного зонирования и Правил землепользования и застройки заключались в установлении чётких правовых норм для застройщиков и инвесторов в части разрешённого использования недвижимости и обеспечения возможности их участия в принятии административных решений, упорядочении разрешительных процедур, предотвращении соседства несовместимых видов использования недвижимости.

Застройка и иное использование земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки должно строго соответствовать тем требованиям, которые установлены для данного вида территориальной зоны. Для каждой территориальной зоны в Правилах землепользования и застройки определены перечни видов использования земельных участков, допускаемые в данной зоне. При этом одна часть видов землепользования (застройки) разрешается в общем порядке, при котором застройщик вправе осуществить любой из них по своему выбору. Другая часть видов землепользования (застройки), предусмотренных для данной территориальной зоны, может осуществляться в каждом конкретном случае только по специальному согласованию. Правилами землепользования и застройки установлена процедура получения такого специального согласования.

Виды землепользования (застройки), не предусмотренные для определённого вида территориальной зоны, могут быть в исключительных случаях разрешены. Для этого в Правилах землепользования и застройки предусматривается специальная, довольно сложная, процедура изменения видов использования земельных участков.

## **ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 1. Правовые основания введения и сфера действия Правил землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила землепользования и застройки ЗАТО города Заозерска (далее - Правила) являются местным нормативным правовым актом. Правовой и нормативной базой для разработки Правил зонирования являются:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Закон РФ от 14.07.1992 № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании»;
- Закон Мурманской области от 10.07.2007 № 867-01-ЗМО «О регулировании градостроительной деятельности на территории Мурманской области»;
- Устав ЗАТО города Заозерска;
- Положение о порядке предоставления в аренду земельных участков и арендной плате за них на территории муниципального образования ЗАТО г. Заозерск Мурманской области, утвержденное решением Совета депутатов от 13.06.2006 № 15-1615;
- СНИП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, (актуализированная редакция СП 42.13330.2011);
- Генеральный план черты населенного пункта ЗАТО города Заозерска;
- Иные нормативные правовые акты.

2. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом органа местного самоуправления, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

3. Настоящие Правила действуют в пределах границ ЗАТО города Заозерска, как муниципального образования, в отношении всех земельных участков, объектов капитального строительства, если Федеральными законами не предусмотрено иное..

Российская Федерация осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Российской Федерации (федеральной собственности).

Субъект Российской Федерации осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности субъекта Российской Федерации (областная собственность).

Правила распространяются на случаи:

- а) образования новых земельных участков и изменения границ существующих земельных участков;
- б) изменения видов использования земельных участков, объектов капитального строительства;
- в) строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;
- г) осуществления всех проектов освоения или развития территорий (прокладка улиц, инженерно-технических коммуникаций, обустройство территорий и др.).

4. Правила регламентируют процедуру образования новых земельных участков (планировочное разделение территории), а также порядок планировочной реорганизации территории.

5. Правилами не рассматриваются процедуры разработки и согласования актов выбора трасс инженерных коммуникаций, порядок организации производства инженерно-геологических и топографо-геодезических работ на территории города, порядок выдачи разрешений на выполнение строительно-монтажных работ, порядок приёмки законченных объектов строительства.

6. По вопросам, касающимся землепользования и застройки, действующие правовые акты ЗАТО города Заозерск применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

7. Настоящие Правила применяются наряду с:

- иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления ЗАТО города Заозерска и органов государственной власти.
- государственными градостроительными нормативами, правилами и стандартами, установленными в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

8. Настоящие Правила являются нормативным правовым актом постоянного действия. Постоянное действие Правил обеспечивается путем внесения в них дополнений и изменений.

## **Статья 2. Цель настоящих Правил**

Целью настоящих Правил является:

1. Создание условий для устойчивого развития территорий ЗАТО города Заозерска, сохранения окружающей среды;
2. Создание условий для планировки территорий ЗАТО города Заозерск;
3. Обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
4. Создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

## **Статья 3. Юридическая сила Правил**

1. Права, предоставленные юридическим и физическим лицам до принятия настоящих Правил, остаются в силе.

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

2. Объекты капитального строительства, существующие до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими Правилам в случаях, если эти объекты:

- располагаются в створе красных линий;

- имеют виды строительного назначения недопустимые для соответствующих территориальных зон.

3. Объекты капитального строительства несоответствующие Правилам могут существовать и использоваться без установления срока приведения этих объектов требованиям настоящих Правил.

Исключения составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным нормативам (стандартам) объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам устанавливается срок приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами.

Объекты капитального строительства, расположенные в створе красных линий, запланированных для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, могут отчуждаться в пользу органов городского самоуправления или органов государственной власти в порядке, установленном законодательством.

4. Все изменения несоответствующих объектов капитального строительства, включая изменения типов их использования и строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Строительные параметры объектов капитального строительства, виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей территориальной зоны, не могут быть увеличены.

Объекты капитального строительства, несоответствующие Правилам по строительным параметрам, поддерживаются, ремонтируются, реконструируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов.

#### **Статья 4. Содержание и назначение системы регулирования застройки на основе градостроительного зонирования территории города Заозерска.**

1. Вводимая в городе система регулирования застройки основана на следующем:

- градостроительном зонировании – подразделении всей территории в определённых границах на территориальные зоны с установлением для каждой из них видов разрешенного использования;

- выделении границ территорий и их формировании как единиц недвижимости, в отношении которых предписываются типы разрешенного использования.

Права по использованию и изменению земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в одной и той же территориальной зоне, распространяются в равной мере на все указанные объекты капитального строительства.

Исключения составляют включенные в официальные реестры (списки) памятники истории и культуры, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения в индивидуальном порядке согласно законодательству об объектах культурного наследия.

2. Вводимая в городе система регулирования застройки предназначена для:

- обеспечения реализации планов развития городской территории (в том числе утвержденных в виде документации территориального планирования), систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- установления правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и претендентов на владение земельными участками, объектами капитального строительства;

- повышения эффективности использования земельных участков, в том числе путем создания условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство городской территории;

- обеспечения свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам застройки;



- эффективного контроля субъектов градостроительной (строительной) деятельности со стороны органов надзора.

## **Статья 5. Открытость и доступность для граждан информации о землепользовании и застройке.**

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав правовые нормы, картографические материалы и иные приложения являются общедоступными, за исключением материалов содержащих сведения о территориальных зонах, объектах капитального строительства, информация о которых является для служебного пользования (информацией ограниченного доступа) в соответствии с федеральным законодательством.

Органы местного самоуправления обеспечивают возможность ознакомления населения с настоящими Правилами путем:

- опубликования Правил в официальном печатном издании и размещения на официальном сайте в сети Интернет;
- создания условий физическим и юридическим лицам для ознакомления с настоящими Правилами в органах местного самоуправления;
- предоставления физическим и юридическим лицам услуг по оформлению выписок из настоящих Правил, а также по изготовлению и предоставлению других документов территориального планирования, в том числе копии документов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным территориям земельных участков.

2. Физические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами.

## **Статья 6. Основные понятия и определения**

**Баланс территории** – выраженное в единицах площади или в процентах сложившееся или проектируемое деление территории по каким-либо видам её использования или по структурным элементам.

**Благоустройство** – деятельность, направленная на повышение физической и эстетической комфортности среды городского округа средствами инженерной подготовки, оборудования и озеленения территории.

**Высота строения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

**Государственный кадастровый учет земельного участка** – действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных сведений о недвижимом имуществе.

**Градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территории, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства местного значения.

**Градостроительное зонирование** – зонирование территории в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Градостроительная подготовка территории** - деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления в целях комплексного освоения территорий, строительства, развития застроенных территорий, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания,

строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности, прав на эти земельные участки.

**Градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

**Зеленые насаждения общего пользования** – зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения улиц, парков, скверов).

**Зеленые насаждения ограниченного пользования** – зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования.

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

**Инфраструктура транспортная** – комплекс сооружений, коммуникаций (включая предприятия всех видов транспорта и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории.

**Инфраструктура инженерная** – комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающие устойчивое функционирование и развитие территории.

**Инфраструктура социальная** – комплекс находящегося в ведении органов государственной власти или органов местного самоуправления жилищного фонда, объектов и предприятий (учреждений) культурно-бытового обслуживания населения, а также объектов и предприятий (учреждений), обеспечивающих их устойчивое функционирование.

**Капитальный ремонт объектов капитального строительства** – комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства, направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. При проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов.

**Коэффициент застройки** – часть территории земельного участка, которая занята зданиями (%).

**Коэффициент озеленения (в применении к территории земельного участка)** – доля территории земельного участка, покрытая зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями).

**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 и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты).

**Линейные объекты** – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги и другие подобные сооружения.

**Линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков

(включая линии регулирования застройки); границы территориальных зон и подзон в их составе; границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

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

**Многоквартирный жилой дом** – жилой дом, состоящий из совокупности двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме и содержащий в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

**Объект индивидуального жилищного строительства** – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

**Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

**Планировка территории** – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

**Плотность жилищного фонда** – количество м<sup>2</sup> жилой площади, приходящейся на 1 га территории (квартала).

**Правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается решением Совета депутатов и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на земельных участках в соответствии с градостроительным регламентом.

**Приусадебный земельный участок** – земельный участок, используемый для ведения личного подсобного хозяйства: производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

**Публичный сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

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

**Строительство** – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

**Территориальные зоны** – зоны, для которых в Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты.

**Территории общего пользования** – территории, которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц, включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, набережные.

**Технико-экономические показатели** – совокупность количественных показателей, характеризующих градостроительный или архитектурно-строительный объект.

**Технические условия** – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

**Формирование земельного участка** - индивидуализация земельного участка посредством определения: 1) его границ (документально и на местности); 2) разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен; 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения (при строительстве); 4) кадастровый учет земельного участка.

## **ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

### **Статья 7. Карта градостроительного зонирования**

Карта градостроительного зонирования является неотъемлемой составной частью настоящих Правил.

На карте градостроительного зонирования установлены границы территориальных зон. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

На карте градостроительного зонирования отображены границы зон с особыми условиями использования территорий.

Разработка карты градостроительного зонирования и внесение в неё изменений осуществляются в порядке, установленном Градостроительным Кодексом РФ и настоящими Правилами.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены по:

- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам полос отвода для коммуникаций;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, в ряде случаев установлены подзоны с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования объектов капитального строительства. Границы подзон установлены по тем же принципам, что и границы территориальных зон.

## **ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

### **Статья 8. Порядок применения градостроительных регламентов**

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом;

4) видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) занятые линейными объектами.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Мурманской области или уполномоченными органами местного самоуправления муниципального образования ЗАТО город Заозерск в соответствии с федеральными законами.

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

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

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

9. Если земельные участки, иные объекты недвижимости попадают в зоны, выделенные на нескольких картах, то к этим участкам и объектам суммарно применяются требования статей 13-22 настоящих Правил. Разрешенным считается такое использование, которое соответствует не только градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости, но и ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства, строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям охраны окружающей среды, что подтверждается при согласовании проектной документации.

## **Статья 9. Виды и состав территориальных зон**

Для разработки карты градостроительного зонирования устанавливаются следующие виды территориальных зон:

- жилые (Ж),
- общественно-деловые (О),
- производственные (П),
- сельскохозяйственного использования (СХ),

- инженерной (И) и транспортной инфраструктур (Т),
- рекреационные (Р),
- специального назначения (С),
- военных объектов (В),
- с особыми условиями использования территории.

**Жилые зоны:**

**Ж-1. Зона многоэтажных жилых домов (выше 5 этажей)**

- предназначена для формирования жилых районов высокой плотности с размещением многоквартирных жилых домов выше 5 этажей.

**Ж-2. Зона среднеэтажных жилых домов (4-5 этажей)**

- предназначена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных жилых домов 4-5 этажей.

**Зоны нового строительства жилых домов:**

**Ж-3. Зона нового строительства многоэтажных жилых домов (выше 5 этажей)**

- предназначена для формирования новых жилых районов высокой плотности с размещением многоквартирных жилых домов выше 5 этажей.

**Ж-4. Зона нового строительства среднеэтажных жилых домов (4-5 этажей)**

- предназначена для формирования новых жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных жилых домов 4-5 этажей.

**Общественно-деловая зона (О)** - предназначена для размещения преимущественно объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально - бытового назначения, предпринимательской деятельности, административных, научно - исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

**Производственные зоны:**

**Зона баз и коммунально-складских объектов V санитарного класса (П-1)** - предназначена для размещения баз и коммунально-складских объектов, не выделяющих вредные вещества, с не пожароопасными и невзрывоопасными производственными процессами, не требующих устройства железнодорожных подъездных путей, работа которых не связана с шумом.

**Зона предприятий IV санитарного класса (П-2)** - предназначена для размещения промышленных и обслуживающих предприятий, требующих устройства санитарно-защитных зон до 100 метров (недействующие предприятия).

**Зона сельскохозяйственного использования:**

**Зона сельскохозяйственного использования (СХ)** – предназначена для ведения сельскохозяйственного производства.

Территория указанной зоны может быть использована в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида её использования в соответствии с генеральным планом города и настоящими Правилами.

**Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:**

**Полоса отвода магистральных улиц и дорог городского значения (Т-1)** - предназначена для размещения проезжей части улиц и дорог, пешеходных тротуаров, озеленённых разделительных полос.

**Зона транспортных предприятий V санитарного класса (Т-2)** - предназначена для размещения транспортных предприятий, требующих устройства санитарно-защитных зон до 50 метров.

**Зона транспортных предприятий IV санитарного класса (Т-3)** - предназначена для размещения транспортных предприятий, требующих устройства санитарно-защитных зон до 100 метров.

**Полоса отвода коммуникаций инженерной инфраструктуры (И-1)** - предназначена для размещения магистральных инженерных сетей, требующих обязательного учёта при планировке и застройке ЗАТО Заозерск.

**Зона предприятий инженерной инфраструктуры III санитарного класса (И-2)** - предназначена для размещения головных сооружений водоснабжения, очистных сооружений канализации, источников теплоснабжения и электроснабжения, требующих устройства санитарно-защитных зон до 300м.

**Зона предприятий и баз инженерной инфраструктуры IV - V санитарного класса (И-3)** - предназначена для размещения сооружений водоснабжения, канализации теплоснабжения и электроснабжения, газоснабжения, теле- и радиотрансляции, телефонизации, требующих устройства санитарно-защитных зон 100 - 50м.

#### **Рекреационные зоны:**

**Зона зелёных насаждений общего пользования (Р-1)** - предназначена для размещения активных рекреационных функций и включает в себя озеленённые городские территории общего пользования - парки, скверы, бульвары с соответствующими объектами для отдыха.

Представленные для данной зоны градостроительные регламенты могут быть распространены только на земельные участки, которые переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов. В иных случаях (применительно к частям территории, которые относятся к территориям общего пользования) градостроительный регламент не распространяется и использование этих территорий определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

**Ландшафтно - рекреационная зона (Р-2)** - предназначена для размещения пассивных рекреационных функций и включает в себя территории на Центральной сопке.

#### **Зоны природного ландшафта:**

##### **Р-3. Зона ненарушенного природного ландшафта**

- включает в себя ненарушенные природные ландшафты и другие открытые пространства.

##### **Р-4. Зона нарушенного природного ландшафта**

- включает в себя нарушенные природные ландшафты и требует проведения природоохранных мероприятий.

##### **Р-5. Зона водных объектов** - включает в себя водные объекты.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель водного фонда.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Мурманской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

#### **Зоны военных объектов:**

##### **Зона военных объектов (В)**

- предназначена для размещения военных объектов.

На зону военных объектов, на которых осуществляется производственная деятельность или расположены объекты инженерной, транспортной инфраструктур распространяется

действие настоящих Правил в части установления санитарно-защитных зон и зон санитарного разрыва от ВЛ.

#### **Зоны с особыми условиями использования территории:**

**Санитарно-защитные зоны от объектов капитального строительства от ВЛ (С-1)** - предназначены для организации нормативного разрыва от производственных объектов капитального строительства и зон санитарного разрыва от ВЛ до зон жилой и общественной застройки в целях создания нормальных санитарно-гигиенических условий проживания населения.

В санитарно-защитных зонах запрещается новое жилищное строительство и реконструкция существующего жилья.

**Водоохранные зоны (С-2)** - предназначены для организации санитарной охраны водотоков и водоёмов, в целях предотвращения их загрязнения.

**Зоны с развитием грунтов пониженной несущей способности и возможным морозным пучением (С-3)** – территории, на которых рекомендуется строительство зданий на свайных основаниях.

**Зоны с развитием слабых грунтов значительной мощности (С-4)** – территории, на которых требуется проведение специальных мероприятий по инженерной подготовке территории.

**Оползневая зона (С-5)** - территории, на которых запрещается строительство.

**Зоны санитарного разрыва от ВЛ (С-6)** - предназначены для организации нормативного разрыва от ВЛ до зон жилой и общественной застройки в целях создания нормальных санитарно-гигиенических условий проживания населения.

В зонах санитарного разрыва от ВЛ запрещается новое жилищное строительство и реконструкция существующего жилья.

**II-III пояс ЗСО источников питьевого водоснабжения (С-7)** – территории, которые предназначены для организации нормативного разрыва от источников питьевого водоснабжения в целях их санитарной охраны.

Порядок использования территорий зон с особыми условиями использования устанавливается Правилами с учётом требований государственных градостроительных нормативов, а также специальных нормативов и технических регламентов.

**Территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий.**

На территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций устанавливается специальный режим, включающий в зависимости от характера возможных чрезвычайных ситуаций ограничения использования территории, ограничения хозяйственной и иной деятельности, обязательные мероприятия по защите населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

#### **Статья 10. Порядок застройки и использования земельных участков**

Использование участка земли должно соответствовать градостроительному регламенту, установленному для территориальной зоны, в которой он находится. В каждой территориальной зоне землепользование и застройка земли могут осуществляться в общем порядке (“по праву”) или по специальному согласованию.

Общий порядок землепользования или застройки предполагает, что землепользователь имеет право осуществлять любой вид землепользования или застройки, предусмотренный настоящими Правилами для данной территориальной зоны.

Использование либо застройка по специальному согласованию осуществляется в случаях, когда:



а) настоящие Правила прямо предусматривают необходимость специального согласования для конкретного вида землепользования или застройки в данной территориальной зоне;

б) застройка в том или ином отношении не отвечает требованиям к объёму зданий или строений или другим строительным стандартам;

в) предполагаемый вид землепользования или застройки не предусмотрены настоящими Правилами, либо требуется внесение изменений в карту градостроительного зонирования территории.

Размещение неосновных и сопутствующих видов строений совместно с основным объектом капитального строительства, к которому оно относится, разрешается за исключением случаев, специально указанных в настоящих Правилах.

Строительство сопутствующего строения не может быть осуществлено до сооружения основного объекта капитального строительства, к которому оно относится, либо до установления основного вида использования территории, на которой не требуется строительство основного объекта капитального строительства, за исключением случаев, когда на это было получено разрешение.

## **Статья 11. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьей установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения на использование объектов недвижимости.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости в соответствии с требованиями настоящих Правил.

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

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, уполномоченными органами местного самоуправления городского округа, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 31 настоящих Правил.

## **Статья 12. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- максимальное или минимальное количество этажей или/и максимальная или минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка;
- максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков;
- максимальные выступы за красную линию ступеней и прямиков;
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки;
- минимальная доля озеленения территории земельных участков.
- минимальное количество машиномест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;
- минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков;
- иные показатели.

2. В части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящем разделе, и частные требования, относящиеся каждой из выделенных территориальных зон в отдельности.

3. В числе общих требований к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

3.1. Выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков не допускаются более 2,0 м и ниже 3,0 м от уровня земли.

3.2. Выступы за красную линию ступеней и прямиков не допускаются, за исключением случаев реконструкции объектов, но не более чем на 1,5 м, при условии организации беспрепятственного движения пешеходов.

3.3. Общие требования в части озеленения территории земельных участков:

3.3.1. К озелененным территориям, требуемым градостроительными регламентами к размещению на земельных участках, относятся части участков, которые не застроены строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом покрыты зелеными насаждениями (цветники, газоны, покрытые кустарниками, высокоствольными растениями и т.п.), водоемами, детскими и спортивными площадками, доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке или в квартале.

3.3.2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
- открытыми спортивными площадками.

3.3.3. Доля озелененных территорий для иных объектов в указанных зонах (кроме садов и скверов) не устанавливается, при этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения в соответствии с действующими нормами. Доля озелененных территорий парков, садов, скверов - 70%.

3.3.4. Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 кв. м.

3.3.5. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается

применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорционально общей площади зданий или помещений разного назначения.

3.3.6. При застройке земельных участков, расположенных вне рекреационных зон и примыкающих к лесам, лесопаркам, паркам в пределах доступности не более 300 метров, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30%.

3.3.7. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиН и иными действующими нормативными техническими документами.

3.4. Общие требования в части размещения машиномест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:

3.4.1. Система организации хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков может предусматривать следующие виды хранения:

хранение в капитальных гаражах - стоянках (наземных, подземных, встроенных и пристроенных);

хранение в гаражах - стоянках из сборно-разборных конструкций (объект движимого имущества);

временное хранение на открытых охраняемых и не охраняемых стоянках.

3.4.2. Площади машиномест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета 25 кв. м (с учетом проездов), при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 18,0 кв. м на автомобиль.

3.4.3. Минимальное количество машиномест для временного хранения индивидуального автотранспорта на открытых стоянках на территории земельных участков следует принимать по нормам СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

3.4.4. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машиномест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

3.4.5. При условии соответствия действующим нормативам количества стояночных мест в границах квартала до 30% от установленного настоящими Правилами минимального количества машиномест для хранения индивидуального транспорта на земельных участках могут размещаться на стоянках-спутниках (на соседних участках) либо для жилых домов - в пределах пешеходной доступности не более 800 м (в районах реконструкции - не более 1500 м).

3.5. Общие требования в части размещения погрузочно-разгрузочных площадок на территории земельных участков:

3.5.1. К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельного участка.

3.5.2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 60 кв. м на одно место.

3.5.3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета 1 место для объектов общей площадью от 500 кв. м до 2 тыс. кв. м и плюс одно место на каждые дополнительные 5 тыс. кв. м общей площади объектов.

3.5.4. Требования по минимальному количеству мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков, указанные в п. 3.5.3, относятся к вновь строящимся объектам следующих видов разрешенного использования: объекты торговли, объекты общественного питания, промышленные объекты, складские объекты, предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

4. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 32 настоящих Правил.

### **Статья 13. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в жилых зонах (Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4).**

1. Основные виды разрешенного использования:
  - многоэтажные многоквартирные жилые дома (5 этажей и выше);
  - объекты дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, детские сады, иные объекты дошкольного воспитания и многопрофильные учреждения дополнительного образования (музыкальные, художественные, хореографические школы, станции юных техников и т.п.);
  - отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и коммунально-бытового назначения;
  - объекты здравоохранения.
2. Условно разрешенные виды использования:
  - малоэтажные многоквартирные жилые дома (2 – 4 этажа);
  - блокированные жилые дома 2-3 этажа;
  - объекты профессионально-технического и специального образования;
  - объекты культуры (выставочные залы, библиотеки, кинотеатры, клубные помещения и т.п.);
  - административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации;
  - ветлечебницы без содержания животных, ветеринарные аптеки;
  - культовые объекты;
  - гостиницы;
  - физкультурно-оздоровительные сооружения (спортивные залы, бассейны).
3. Вспомогательные виды разрешенного использования:
  - объекты органов внутренних дел;
  - жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
  - учреждения социальной защиты, не требующие выделения обособленного участка;
  - объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания;
  - киоски, тонары, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
  - общежития;
  - кредитно-финансовые учреждения, банки;
  - парковки перед объектами обслуживания;
  - офисы, конторы организаций, административные здания и помещения;
  - открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (сезонного характера), по расчету строительных норм и правил;
  - почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
  - аллеи, скверы, скульптура и другие объекты ландшафтного дизайна;
  - объекты инженерной инфраструктуры;
  - общественные туалеты с кабинками для инвалидов-колясочников;
  - индивидуальные гаражи маломобильных групп населения;
  - детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
  - площадки для сбора мусора, хозяйственные площадки;
  - площадки для выгула собак.
4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
  - Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны устанавливается в соответствии региональными нормативами градостроительного проектирования Мурманской области.
  - Минимальные отступы зданий от границ участка определяются проектом с учетом нормативных требований.
  - Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
  - Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на

территории земельного участка, в случае если иное значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений:

- расположенных на застроенных территориях:
  - фоновая застройка - не выше средней высоты существующих зданий в квартале, доминанты - не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале, при комплексной реконструкции квартала - для данной зоны не устанавливается;
  - расположенных на вновь осваиваемых территориях - для данной зоны не устанавливается.
- Плотность застройки территории: существующей застройки – не менее 290 чел/га и 6208 м<sup>2</sup>/га; проектируемой застройки – не более 275 чел/га и 6900 м<sup>2</sup>/га.
- Максимальная общая площадь объекта капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений) на территории земельных участков - 2000 кв. м.
- Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - 16 кв.м на 100 кв. м общей площади жилья на участке.
- При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов части требуемых настоящими Правилами придомовых открытых озелененных пространств (до 30% их площади) могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов общего пользования.
- Минимальное количество машиномест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 12 Правил.
- Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5 статьи 12 Правил.
- Строительство крытых стоянок для хранения легковых автомобилей индивидуальных владельцев на территории микрорайонов осуществляется в виде многоэтажных зданий или подземно-надземного типа, с соблюдением установленных нормативов.
- Высота индивидуальных гаражей маломобильных групп населения не выше 3-х метров.
- Для создания выразительной, благоустроенной среды в жилой застройке необходимо предусматривать размещение художественно-декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытие дорог и тротуаров должны осуществляться с применением при строительстве долговечных отделочных материалов, допускающих механическую чистку, уборку и надлежащее содержание в процессе эксплуатации.
- Покрытие тротуаров основных пешеходных дорожек во всей застройке, в т.ч. внутриквартальной, в скверах, на территориях перед общественными зданиями должно выполняться материалами с повышенной степенью долговечности.
- Предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.
- Предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5м.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 13-22 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

## **Статья 14. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в общественно-деловой зоне (О).**

### **1. Основные виды разрешенного использования:**

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- жилые здания разных типов со встроенно-пристроенными объектами обслуживания (с размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения);
- гостиницы, туристические центры;
- отделения банков;
- танцзалы, дискотеки;
- бильярдные;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- музеи;
- выставочные залы;
- театры, кинотеатры, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
- спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы, бассейны (при размещении на земельных участках, сомасштабных по размерам целому кварталу, выделять в специальную зону);
- магазины, торговые комплексы;
- рынки;
- предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);
- отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка;
- объекты здравоохранения, поликлиники; консультативные поликлиники, пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптеки;
- культовые объекты;
- юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;
- объекты бытового обслуживания: приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны, фотосалоны и другие объекты;
- временные объекты для обслуживания фестивалей, праздников.

### **2. Условно разрешенные виды использования:**

- жилые дома разных типов (многоквартирные, блокированные с малыми участками);
- индивидуальные жилые дома с участками;
- общежития,
- киоски, тонары, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- бани, сауны;
- объекты автосервиса, автомойки, АЗС;
- многопрофильные учреждения дополнительного образования, требующие выделения обособленного участка.

### **3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- парковки перед объектами обслуживания;
- для жилых единиц площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- аллеи, скверы, скульптура и другие объекты ландшафтного дизайна;
- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации зданий;
- общественные туалеты, в т.ч. с кабинками для инвалидов-колясочников.

### **4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного**

строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны устанавливается в соответствии региональными нормативами градостроительного проектирования Мурманской области.

- Минимальные отступы зданий от границ участка определяются проектом с учетом нормативных требований.

- Процент застройки земельных участков, занятых общественными зданиями не менее 50 %.

- Требования к территории повышенные, в связи с особой градостроительной значимостью территории, приоритет - индивидуальное проектирование объектов.

- Этажность проектируемых зданий устанавливается путем проработки объемно-пространственной композиции.

- В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно требованиям СП 31-102-99 «Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов», СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»).

- При проектировании и строительстве объектов разрабатывать и осуществлять комплексные проекты цветовой решения фасадов, установки газоцветной и рисованной рекламы, ночного и декоративного освещения, праздничного оформления улиц и архитектурных ансамблей.

- застройка должна производиться строго при соблюдении красных линий, установленных проектами планировок территорий.

- Минимальное количество машиномест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 12 настоящих Правил.

- Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5 статьи 12 настоящих Правил.

- Покрытие тротуаров основных пешеходных дорожек во всей застройке, в том числе на бульварах, в скверах, на территориях перед общественными зданиями должно выполняться материалами с повышенной степенью долговечности.

- Ограждения земельных участков общественных зданий должны быть прозрачными, характер ограждения и его высота единообразными и не превышать 1,8 метра.

- Предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.

- Предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,7м.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 13-22 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

## **Статья 15. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в производственных зонах (П-1, П-2)**

1. Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунальные организации IV-V класса;
- объекты складского назначения различного профиля IV-V класса;
- объекты технической и инженерной инфраструктуры;

- сооружения для хранения транспортных средств;
- автостоянки для легкового транспорта;
- автостоянки для грузового автотранспорта;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- автосалоны;
- автомойки;
- объекты пожарной охраны, пожарные депо.

#### 2. Условно разрешенные виды использования:

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- судебные и юридические органы;
- офисы и представительства;
- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия;
- изыскательские и проектные организации;
- культовые объекты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- рынки промышленных товаров;
- торговые комплексы;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), непосредственно связанные с обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- объекты бытового обслуживания;
- организации жилищно-коммунального хозяйства;
- объекты органов внутренних дел;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных, виварии, питомники, кинологовические центры, пункты передержки животных.

#### 3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административно-хозяйственные и общественные организации местного значения;
- открытые стоянки для транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- автозаправочные станции;
- общественные туалеты;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.

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

- Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны устанавливается в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Мурманской области.

- Минимальные отступы зданий от границ участка определяются проектом с учетом нормативных требований.

- Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

- Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, - для данной зоны не устанавливается.

- Минимальное количество машиномест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 12 настоящих Правил.

- Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5 статьи 12 настоящих Правил.

- Не допускается размещение объектов для проживания людей;
- Озеленение санитарно-защитной зоны не менее 60% площади;
- Допускается устройство глухих каменных и бетонных ограждений территорий



предприятий высотой до 2,5 метров.

- Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.

- Предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5м.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 13-22 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

## **Статья 16. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах транспортной инфраструктуры (Т-1, Т-2, Т-3).**

1. Основные виды разрешенного использования:

- существующие и проектируемые магистрали, улицы для движения городского транспорта;

- пешеходные тротуары, велосипедные дорожки, разделительные зелёные полосы;
- вертолетные площадки;
- сооружения для постоянного и временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (гаражи, автостоянки);
- транспортные предприятия.

2. Условно разрешенные виды использования:

- пункты общественного питания;
- автозаправочные станции (включая предприятие торговли);
- станции технического обслуживания;
- площадки отдыха;
- объекты пожарной охраны;
- культовые объекты.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- остановочные павильоны, места для остановки транспорта – местные уширения, карманы;

- парковки перед объектами обслуживания;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- защитные зеленые полосы;
- элементы внешнего благоустройства.

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

- Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны устанавливается в соответствии региональными нормативами градостроительного проектирования Мурманской области.

- Минимальные отступы зданий от границ участка определяются проектом с учетом нормативных требований.

- Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, - для данной зоны не устанавливается.

- Высота индивидуальных гаражей не должна превышать 3-х метров.

- Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - для данной зоны не устанавливается.

- Новое дорожное строительство, реконструкцию осуществлять в соответствии с утвержденным Генеральным планом городского округа и проектами планировки и межевания территории.

- Предусмотреть сервитуты под коридоры проектируемых транспортных магистралей.

- Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.

- Предусмотреть бордюрное обрамление газонов, проезжей части, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.

- Предусмотреть сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5м.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 13-22 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

### **Статья 17. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах инженерной инфраструктуры (И-1, И-2, И-3)**

1. Основные виды разрешенного использования:

- водозаборные сооружения;
- водопроводные очистные сооружения;
- насосные станции;
- станция аэрации;
- канализационные очистные сооружения;
- отстойники;
- сооружения энергообеспечения;
- прокладка инженерных коммуникаций.

2. Условно разрешенные виды использования:

- парковки.

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

- Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны устанавливается в соответствии региональными нормативами градостроительного проектирования Мурманской области.

- Минимальные отступы зданий от границ участка определяются проектом с учетом нормативных требований.

- Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

- Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, - для данной зоны не устанавливается.

- Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - для данной зоны не устанавливается.

- Все проезды и проходы должны быть асфальтированы или замощены.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 13-22 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

### **Статья 18. Виды разрешённого землепользования и застройки в зоне сельскохозяйственных угодий (СХ-1)**

1. Основные виды разрешенного использования:

- здания тепличного и парникового хозяйства;
- территории для выращивания сельскохозяйственных культур (пашня);
- здания и сооружения для выращивания сельскохозяйственных культур;
- сельскохозяйственные предприятия для выращивания технических культур;
- здания и предприятия для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции;
- здания и предприятия лесного хозяйства;
- объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания территориальной зоны;
- объекты и сооружения связи, необходимые для обслуживания территориальной зоны.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- проезды общего пользования;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа наземные неохраемые, гостевые, встроенные или встроено-пристроенные к зданиям для обслуживания посетителей объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- автостоянки ведомственных легковых автомобилей специального назначения;
- зеленые насаждения;
- благоустроенные, в том числе, озелененные хозяйственные площадки, площадки для размещения мусоросборников;
- общественные туалеты;
- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей объектов основных, вспомогательных видов использования и располагаемые на земельном участке, занимаемом обслуживаемым объектом;
- объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных видов использования, включая противопожарную.

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

Устанавливаются в соответствии с действующими техническими регламентами.

### **Статья 19. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в рекреационных зонах и зонах природного ландшафта (Р-1, Р-2, Р-3, Р-4, Р-5).**

1. Основные виды разрешенного использования:

- зеленые насаждения;
- объекты капитального строительства, разрешенные к размещению в части территорий санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами;
- площадки для выгула собак.

2. Условно разрешенные виды использования:

- объекты бытового обслуживания;
- автостоянки;

- станции технического обслуживания автомобилей, автомойки.

### 3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки;
- объекты инженерного обеспечения;
- площадки для сбора мусора.

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

- Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны устанавливается в соответствии региональными нормативами градостроительного проектирования Мурманской области.

- Минимальные отступы зданий от границ участка определяются проектом с учетом нормативных требований.

- Площадь зеленых насаждений должна составлять не менее 60%.

- Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

- Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, - для данной зоны не устанавливается.

### 5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 13-22 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

## **Статья 20. Виды разрешённого землепользования и застройки в санитарно-защитных зонах, зонах санитарного разрыва от ВЛ (С-1, С-6).**

### 1. Основные виды разрешенного использования:

- зелёные насаждения (древесно-кустарниковые насаждения, газоны, цветники, питомники, сельскохозяйственные культуры);
- здания и сооружения административно-служебного и научно-технического назначения;
- здания торгового и коммунального назначения (пожарное депо, бани, прачечные, гаражи, станции технического обслуживания, автозаправочные станции, склады, не выделяющие вредностей, мелкие предприятия, не выделяющие производственных вредностей);
- площадки для отдыха работающих на предприятиях;
- транспортные сооружения (автодороги, проезды, тротуары, стоянки автомобилей и велосипедов);
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего санитарного класса, чем основное производство, при обязательном требовании не превышения на селитебной территории санитарно-гигиенических нормативов -1 ПДК- на границе СЗЗ при суммарном учете и 0,8 ПДК на территориях зон отдыха;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, сооружения оборотного водоснабжения

### 2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты пожарной охраны
- помещения или здания для охраны

## **Статья 21. Виды разрешённого землепользования и застройки в водоохранных зонах (С-2).**

### 1. Основные виды разрешенного использования:

- зелёные насаждения (древесно-кустарниковые насаждения, газоны, цветники, питомники, сельскохозяйственные культуры);
- головные сооружения объектов водозабора, резервуаров запаса воды.

2. Условно разрешенные виды использования:

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

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты инженерной защиты населения от ЧС;
- объекты пожарной охраны;
- инженерные коммуникации.

**Статья 22. Виды разрешённого землепользования и застройки в зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (С-7).**

1. Основные виды разрешенного использования:

- зелёные насаждения (древесно-кустарниковые насаждения, газоны, цветники, питомники, сельскохозяйственные культуры);
- головные сооружения объектов водозабора, резервуаров запаса воды.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дорожки с твердым покрытием;
- ограждение;
- помещения или здания для охраны;
- объекты пожарной охраны.

**Статья 23. Красные линии застройки.**

1. При проектировании и осуществлении любого вида строительства, реконструкции, посадке зеленых насаждений необходимо строго соблюдать границы территорий общего пользования - красные линии застройки.

2. Красные линии и их изменения устанавливаются на основании генерального плана ЗАТО города Заозерска, проектов планировки территорий города и утверждаются постановлением Администрации ЗАТО города Заозерска. В случае утверждения проекта планировки территории Советом депутатов ЗАТО города Заозерска, документом, утверждающим красные линии на данной территории, является решение об утверждении проекта планировки.

3. Реконструкция зданий, их частей, наземных сооружений (кроме указанных в п. 4 настоящей статьи), находящихся в пределах красных линий улиц и дорог или расположенных на участках, предназначенных для иного использования (прокладка городских инженерных коммуникаций, новых магистралей и улиц, устройство транспортных развязок, новых площадей, набережных, общественных центров, зеленых насаждений общего пользования и т.п.), а также любой вид строительства, в том числе сооружение отдельных частей и деталей зданий (портики, лестницы и т.п.), в пределах красных линий не допускается.

4. Допускается размещение в пределах красных линий объектов общего пользования:

- инженерных коммуникаций (без возведения строений);
- элементов благоустройства, (в том числе памятников, стел и других памятных знаков) и озеленения;
- шумозащитных устройств;
- рекламных конструкций, установленных в соответствии с выданным Разрешением на установку;
- технических средств информации и организации движения;
- гостевых стоянок автомобилей (без устройства ограждений, сооружения подпорных стенок и других объектов строительства);

- киосков для продажи печатных изделий;
- навесов для ожидания транспорта;
- остановочно-торговых комплексов для ожидания городского пассажирского транспорта без установки дополнительных секций для торговли.

5. Земельные участки, сформированные, в том числе из земель, расположенных за красными линиями проспектов, дорог, улиц, проездов, за исключением случаев, когда за границами красных линий расположены части зданий строений, сооружений, не являющихся самовольными постройками, не предоставляются в собственность.

6. Физические и юридические лица, допустившие нарушения границ красных линий, обязаны в сроки, установленные администрацией города, устранить эти нарушения. Физические и юридические лица при осуществлении строительства и реконструкции магистралей, улиц, инженерных коммуникаций и транспортных сооружений обязаны освободить земельный участок от строений и сооружений, расположенных в границах красных линий в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

#### **ГЛАВА 4. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

##### **Статья 24. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) - постоянно действующий консультативный орган при Главе администрации ЗАТО города Заозерска (далее по тексту - Глава администрации) формируется для обеспечения реализации Правил.

Комиссия формируется на основании Постановления Главы администрации и осуществляет свою деятельность в соответствии с Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими деятельность Комиссии и утверждаемыми Главой администрации.

В своей деятельности Комиссия руководствуется Конституцией Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 131 - ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законом Мурманской области № 867-01-ЗМО от 10.07.2007 «О регулировании градостроительной деятельности на территории Мурманской области», Уставом ЗАТО города Заозерска, иными нормативно-правовыми актами, в том числе в сфере градостроительной деятельности, настоящими Правилами.

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

- рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов капитального строительства, требующих получения специальных согласований;
- рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов капитального строительства, требующих получения специальных согласований;
- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных Градостроительным кодексом РФ, Положением о порядке проведения публичных слушаний в ЗАТО городе Заозерске, настоящими Правилами;
- подготавливает Главе администрации заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений структурных подразделений администрации ЗАТО города Заозерска, касающихся вопросов землепользования и застройки;
- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением Правил.

## **Статья 25. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям Совета депутатов ЗАТО города Заозерска в области землепользования и застройки относятся:

- 1) утверждение Правил землепользования и застройки;
- 2) утверждение изменений в Правила землепользования и застройки;

2. К полномочиям Главы муниципального образования ЗАТО города Заозерска в области землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие решений о назначении публичных слушаний.

3. К полномочиям Администрации ЗАТО города Заозерска (её структурных подразделений, в т.ч. являющихся юридическими лицами) в области землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила;
- 2) утверждение Положения о Комиссии по подготовке проекта Правил;
- 3) утверждение документации по планировке территории;
- 4) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
- 5) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 6) обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории (в том числе градостроительных планов земельных участков);
- 7) организация и проведение публичных слушаний;
- 8) формирование земельных участков как объектов недвижимости;
- 9) выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
- 10) выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
- 11) осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель в соответствии с Положением о муниципальном земельном контроле в ЗАТО города Заозерска;
- 12) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- 13) подготовка изменений в Правила и внесение их на утверждение в Совет депутатов ЗАТО города Заозерска.

## **Статья 26. Управление и распоряжение земельными участками**

1. Управление и распоряжение земельными участками, расположенными на территории ЗАТО города Заозерска, осуществляют уполномоченные органы власти в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами федерального, регионального и местного значения.

Орган местного самоуправления осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности ЗАТО города Заозерска, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

Субъект Российской Федерации осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в областной собственности.

Российская Федерация осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в федеральной собственности.

2. Управление и распоряжение осуществляется только теми земельными участками, которые являются объектами государственного кадастрового учета, т. е. образованы в установленном законодательством порядке.

Образование земельных участков осуществляется при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

3. Земельные участки предоставляются уполномоченными органами власти гражданам и юридическим лицам, в том числе, органам государственной власти и местного самоуправления, на правах, определенных Земельным кодексом Российской Федерации.

4. Предоставление земельных участков, как под существующие объекты, так и под строительство новых; прекращение прав на земельные участки, как при отказе лиц от прав на земельные участки, так и при изъятии земельных участков; ограничение прав на земельные участки; резервирование земель (земельных участков) - осуществляются в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

## **ГЛАВА 5. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 27. Общие положения о публичных слушаниях**

1. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Мурманской области и ЗАТО города Заозерска.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

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

2) информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие Администрацией ЗАТО города Заозерска решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания проводятся в случаях:

1) предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

2) предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения ЗАТО города Заозерска, за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;

4) подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки.

4. Публичные слушания проводятся Комиссией на основании решения Главы муниципального образования ЗАТО города Заозерска.

5. Продолжительность публичных слушаний:

1) при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

2) при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения ЗАТО города Заозерска – от одного до трех месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;



3) при подготовке проекта изменений в Правила – от двух до четырех месяцев с момента опубликования проекта изменений в Правила до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Конкретный срок проведения публичных слушаний (продолжительность экспозиции и продолжительность собственно публичных слушаний) определяет Комиссия.

6. Заинтересованные лица вправе письменно представить в Комиссию свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний. Замечания и предложения могут направляться в Комиссию в сроки, установленные Положением о порядке проведения публичных слушаний в ЗАТО городе Заозерске.

7. По любому из рассматриваемых на публичных слушаниях вопросов Комиссия вправе организовать экспозицию, иллюстрирующую предмет публичных слушаний.

При рассмотрении на публичных слушаниях проекта планировки и/или проекта межевания территории, а также в случаях, если рассматриваемый вопрос касается внесения изменений в карту градостроительного зонирования, организация экспозиции является обязательной.

Экспозиция организуется не позднее, чем через три дня с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте, определенном Комиссией, и длится до подписания протокола публичных слушаний.

8. В ходе публичных слушаний секретарём ведётся протокол публичных слушаний.

9. Не позднее следующего дня с момента составления протокола публичных слушаний, Комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний. Заключение о результатах публичных слушаний оформляется в установленном порядке и подлежит опубликованию в средствах массовой информации и на официальном портале органов местного самоуправления ЗАТО города Заозерска в сети «Интернет».

10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет застройщик (заявитель).

## **ГЛАВА 6.**

### **ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

#### **Статья 28. Общие положения о планировке территории**

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законом Мурманской области «О регулировании градостроительной деятельности на территории Мурманской области» и настоящими Правилами.

2. Планировка территории в части подготовки, выделения элементов планировочной структуры осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

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

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

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

- а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов),
- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

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

- а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования,
- б) границы зон действия публичных сервитутов,
- в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,
- г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

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

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

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без

резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

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

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

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

## **Статья 29. Подготовка документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории ЗАТО города Заозерска осуществляется на основании Генерального плана ЗАТО города Заозерска, настоящих Правил, требований технических регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления ЗАТО города Заозерска, а также на основании предложений физических и юридических лиц, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 1 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое Администрацией ЗАТО города Заозерска;

- заказ на подготовку данной документации;

- задание на разработку документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Заказчиком документации по планировке территории является Администрация ЗАТО города Заозерска либо физическое и юридическое лицо, на основании предложения которого принято решение о подготовке документации по планировке.

4. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается Администрацией ЗАТО города Заозерска. Документация по планировке территории утверждается постановлением Администрации ЗАТО города Заозерска.

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

6. Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте ЗАТО города Заозерска в сети "Интернет".

7. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в Администрацию ЗАТО города Заозерска свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Администрация ЗАТО города Заозерска учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

8. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления самостоятельно либо на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случая, указанного в части 8.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Администрация ЗАТО города Заозерска осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка разработанной документации по планировке осуществляется Комиссией в течение тридцати. По результатам Глава администрации направляет документацию по планировке Главе муниципального образования ЗАТО города Заозерска для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

10. Публичные слушания проводятся в порядке, определенном ст.46 Градостроительного кодекса РФ, статьей 27 настоящих Правил и Порядком проведения публичных слушаний в ЗАТО городе Заозерске.

11. Комиссия направляет Главе администрации подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

12. Глава администрации, с учетом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке и устанавливает сроки её реализации или об ее отклонении и направлении в уполномоченный орган администрации на доработку с учетом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

13. Утвержденная документация по планировке в течение семи дней со дня утверждения подлежит опубликованию в средствах массовой информации и на официальном портале органов местного самоуправления ЗАТО города Заозерска в сети «Интернет».

14. Положения, установленные частями 3-13 настоящей статьи, применяются при подготовке:

- 1) проектов планировки как отдельных документов;
- 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- 3) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- 4) проектов межевания как отдельных документов;
- 5) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе.

### **Статья 30. Градостроительные планы земельных участков**

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

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

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

3. В градостроительных планах земельных участков:

- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

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

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

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

- содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка объектов капитального строительства, которые не соответствуют градостроительному регламенту;

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

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

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательными для:

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

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

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

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию.

## **ГЛАВА 7.**

### **РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

#### **Статья 31. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Главе администрации. Глава администрации после рассмотрения направляет полученное заявление в Комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 27 настоящих Правил.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, Главе администрации.

4. На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций Глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в средствах массовой информации и на официальном портале органов местного самоуправления ЗАТО города Заозерска в сети «Интернет».

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

6. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства определен статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

### **Статья 32. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 27 настоящих Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе администрации ЗАТО города Заозерска.

6. Глава администрации ЗАТО города Заозерска в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

## **ГЛАВА 8. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

### **Статья 33. Проектная документация**

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-

технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47 – 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### **Статья 34. Разрешение на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Разрешение на строительство выдает Администрация ЗАТО города Заозерска, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Мурманской области, уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Мурманской области или органом местного самоуправления ЗАТО города Заозерска в соответствии с их компетенцией.

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

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

6. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в Комиссию.

7. Администрация ЗАТО города Заозерска имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

### **Статья 35. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдает Администрация ЗАТО города Заозерска, если законом не предусмотрено иное.

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

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

### **Статья 36. Строительный контроль и государственный строительный надзор**

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

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

### **Статья 37. Муниципальный земельный контроль**

1. Муниципальный земельный контроль – система мер, направленная на предотвращение, выявление и пресечение нарушений законодательства в области использования земель и земельных участков.

2. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории ЗАТО города Заозерска.

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

1) мониторинг использования юридическими и физическими лицами земельных участков на территории ЗАТО города Заозерска;

2) предупреждение нарушений и соблюдение законодательства Российской Федерации, Мурманской области и муниципальных правовых актов ЗАТО города Заозерска в сфере земельных правоотношений.

4. Порядок проведения муниципального земельного контроля определяется отдельным нормативным правовым актом ЗАТО города Заозерска.

5. К отношениям, возникшим при осуществлении муниципального земельного контроля на территории ЗАТО города Заозерска, применяются нормы законодательства Российской Федерации и Мурманской области.

## **ГЛАВА 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 38. Порядок внесения изменений в Правила.**

1. Предложения о внесении изменений в Правила направляются:

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

2) органами исполнительной власти Мурманской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства областного значения;

3) органами местного самоуправления ЗАТО города Заозерска в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории ЗАТО города Заозерска;

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

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся



рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации ЗАТО города Заозерска.

3. Глава администрации ЗАТО города Заозерска с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила Глава администрации ЗАТО города Заозерска определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен Комиссией.

4. Основаниями для рассмотрения Главой администрации ЗАТО города Заозерска вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану ЗАТО города Заозерска, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;

2) несоответствие Правил требованиям Федеральных законов, возникшее в результате внесения изменений в законы.

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

5. Глава администрации ЗАТО города Заозерска направляет проект о внесении изменений в Правила Главе муниципального образования ЗАТО города Заозерска.

6. Глава муниципального образования ЗАТО города Заозерска при получении проекта изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию.

Одновременно с принятием Главой муниципального образования ЗАТО города Заозерска решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

7. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определённом статьей 27 настоящих Правил.

8. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект Главе администрации ЗАТО города Заозерска. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. Глава администрации ЗАТО города Заозерска в течение десяти дней после представления ему проекта изменений в Правила и указанных в части 8 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет депутатов ЗАТО города Заозерска или об отклонении проекта изменений в Правила и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Проект изменений в Правила рассматривается Советом депутатов ЗАТО города Заозерска. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Совет депутатов ЗАТО города Заозерска по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений Главе администрации ЗАТО города Заозерска на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила подлежат опубликованию в установленном законом порядке.

16. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке.

17. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Мурманской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила а в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации.

Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Мурманской области, утвержденным до утверждения изменений в Правила.

**Статья 39. Ответственность за нарушение настоящих Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а так же должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Мурманской области и муниципальными правовыми актами ЗАТО города Заозерска.