

СОВЕТ ГОРОДА НАЗЫВАЕВСКА

РЕШЕНИЕ

17.11.2008г.

№210

г. Называевск

О Правилах землепользования и застройки муниципального образования городского поселения - города Называевска Называевского муниципального района Омской области

В соответствии с ФЗ N 131 от 06.10.2003 "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом города Называевска и рекомендациями публичных слушаний, проведенных 05.11.2008г, Совет города Называевска РЕШИЛ:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования городского поселения - города Называевска Называевского муниципального района Омской области.
2. Настоящие Правила обнародовать в соответствии с Уставом города Называевска.

Глава

Города Называевска

В.С. Гарковский

Правила землепользования и застройки
муниципального образования
городского поселения - города Называевска
Называевского муниципального района
Омской области

СОДЕРЖАНИЕ:

ВВЕДЕНИЕ	6
ГЛАВА 1. Общие положения	
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки	7
Статья 2. Сфера применения Правил землепользования и застройки	9
Статья 3. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки.....	9
Статья 4. Порядок утверждения Правил землепользования и застройки, внесения в них изменений.....	10
Статья 5. Проведение публичных слушаний.....	11
ГЛАВА 2. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ГОРОДА НАЗЫВАЕВСКА ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	12
Статья 6. Цели и задачи градостроительной деятельности в городе Называевске.....	12
Статья 7. Объекты градостроительной деятельности	14
Статья 8. Субъекты градостроительной деятельности.....	13
Статья 9. Вопросы местного значения города Называевска и полномочия органов местного самоуправления города Называевска в сфере регулирования землепользования и градостроительной деятельности	14
Статья 10. Полномочия Совета города Называевска в области градостроительной деятельности	14
Статья 11. Полномочия администрации города Называевска в области градостроительной деятельности.....	15
Статья 12. Полномочия органа архитектуры и градостроительства администрации города Называевска в области градостроительной деятельности	16
Статья 13. Полномочия органа по управлению муниципальной собственностью администрации города Называевска	16
Статья 14. Полномочия комиссии по подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки и проведению публичных слушаний.....	17
Статья 15. Полномочия Архитектурно-градостроительного совета – коллегиального органа при администрации города Называевска	17
Статья 16. Полномочия комиссии по градостроительству и землепользованию – коллегиального совещательного органа при администрации города Называевска для осуществления управления и распоряжения земельными участками на территории города Называевска	17
ГЛАВА 3. СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА НАЗЫВАЕВСКА.....	17
Статья 17. Основные положения системы градостроительного планирования территориального развития города Называевска	17
Статья 18. Градостроительное прогнозирование развития территории города Называевска.....	18
Статья 19. Муниципальные целевые градостроительные программы.....	18
Статья 20. Градостроительная документация	18
Статья 21. Планировочная организация территории города Называевска	18
Статья 22. Генеральный план города Называевска	19
Статья 23. Реализация Генерального плана города Называевска	19
Статья 24. Проект городской черты	20
Статья 25. Проект городской границы (городской черты).....	20
Статья 26. Проекты планировки территориальных образований города Называевска	21
Статья 27. Проекты межевания территорий.....	21
Статья 28. Градостроительные планы земельных участков.....	21
Статья 29. Проекты застройки.....	22
Статья 30. Заказчики и исполнители градостроительной документации	22
Статья 31. Разработка, согласование и утверждение градостроительной документации	22
ГЛАВА 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА НАЗЫВАЕВСКА.....	22
Статья 32. Градостроительный регламент и виды территориальных зон.....	23
Статья 33. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту территориальных зон.....	52
Статья 34. Линии градостроительного регулирования	52
ГЛАВА 5. ТРЕБОВАНИЯ К ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА НАЗЫВАЕВСКА	
Статья 35. Основные принципы организации застройки на территории города Называевска	52
Статья 36. Особенности застройки и землепользования на территориях жилых зон	53
Статья 37. Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых зон	54
Статья 38. Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон	55
Статья 39. Особенности застройки и землепользования на территориях зон инженерной инфраструктуры....	56
Статья 40. Особенности застройки и землепользования на территориях зон транспортной инфраструктуры .	57

Статья 41. Особенности застройки и землепользования на территориях рекреационных зон	58
Статья 42. Особенности застройки и землепользования на территориях зон специального назначения	58
Статья 43. Особенности застройки и землепользования на территориях зон акваторий	58
Статья 44. Особенности застройки и землепользования зон резервного фонда городских земель	59
Статья 45. Требования к благоустройству территории и дизайну городской среды	59
Статья 46. Требования к застройке и содержанию территорий общего пользования, улично-дорожной сети ..	60
Статья 47. Требования к застройке и содержанию территорий садово-огороднических некоммерческих объединений	60
Статья 48. Требования к озеленению территорий города Называевска	60
Статья 49. Требования к инженерной подготовке и инженерной защите территорий	61
Статья 50. Присвоение названий улицам, адресов зданиям, строениям, сооружениям	61
ГЛАВА 6. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	61
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА НАЗЫВАЕВСКА	61
Статья 51. Охрана окружающей среды	61
Статья 52. Виды зон градостроительных ограничений и зон особого градостроительного регулирования	62
Статья 53. Особые условия использования охраняемых территорий, охранных и санитарно - защитных зон ..	62
Статья 54. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы	62
Статья 55. Санитарно-защитные зоны производственных предприятий, коммунальных, радиотехнических, транспортных и других объектов	63
Статья 56. Охранные зоны памятников природы, истории и культуры	64
Статья 57. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры	64
Статья 58. Охранные зоны объектов транспортной инфраструктуры	65
Статья 59. Зоны сноса ветхого жилья	65
Статья 60. Зоны обременений сервитутами	65
Статья 61. Иные территории с установленными ограничениями	66
ГЛАВА 7. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА НАЗЫВАЕВСКА	66
Статья 62. Основы землепользования в городе Называевска	66
Статья 63. Собственность на землю	66
Статья 64. Торги (конкурсы, аукционы) по продаже земельных участков или права на заключение договора аренды земельных участков	66
Статья 65. Предоставление в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	67
Статья 66. Срок действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности	67
Статья 67. Резервирование земель для муниципальных нужд	67
Статья 68. Общий порядок подготовки и оформления документов при предоставлении земельных участков для строительства	68
Статья 69. Предварительное согласование места размещения объекта и резервирование земельного участка для проведения проектно-изыскательских работ	68
Статья 70. Предоставление земельных участков для строительства	69
Статья 71. Предоставление земельных участков для индивидуального строительства	69
Статья 72. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством (для размещения временных объектов сети мелкорозничной торговли, бытового обслуживания и других временных сооружений) ..	70
Статья 73. Порядок предоставления земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения	71
ГЛАВА 8. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	71
Статья 74. Право на осуществление строительства и реконструкции объектов капитального строительства ..	71
Статья 75. Инвестиционный период в строительстве	71
Статья 76. Формирование заказа на строительное изменение объекта капитального строительства	72
Статья 77. Ходатайство о намерениях осуществить строительное изменение объекта капитального строительства	72
Статья 78. Оформление исходно - разрешительной документации	73
Статья 79. Предпроектное исследование. Градостроительное и экономическое обоснование размещения объектов капитального строительства	74
Статья 80. Заключение о градостроительных требованиях к использованию земельного участка	74
Статья 81. Акт выбора земельного участка для строительства	74
Статья 82. Технические условия на инженерное обеспечение объекта	74
Статья 83. Архитектурно - планировочное задание	75
Статья 84. Проведение топографо-геодезических и инженерно-геологических изысканий	75
Статья 85. Технико-экономическое обоснование (ТЭО) строительства	75
Статья 86. Согласование, экспертиза, утверждение и регистрация проектной документации (ТЭО)	75
Статья 87. Рабочая документация	76
Статья 88. Разрешение на строительство	76

Статья 89. Вынос границ земельного участка в натуру, разбивка осей зданий.....	78	
Статья 90. Ведение строительно-монтажных работ.....	78	
Статья 91. Контроль на стадии строительства.....	79	
Статья 92. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....	79	
Статья 93. Оформление имущественных отношений.....	80	
Статья 94. Строительные работы, не требующие оформления разрешения на строительство.....	80	
ГЛАВА 9. ФОРМИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	81	
Статья 95. Общие правила формирования объектов недвижимости.....	81	
Статья 96. Формирование земельного участка как объекта недвижимости.....	81	
Статья 97. Градостроительные требования к использованию земельного участка.....	82	
Статья 98. Проект границ земельного участка.....	82	
Статья 99. Градостроительный паспорт земельного участка.....	83	
Статья 100. Землеустроительное (межевое) дело.....	83	
Статья 101. Государственный технический учет объектов капитального строительства.....	83	
Статья 102. Оценка объектов недвижимости.....	83	
Статья 103. Постановка земельного участка на государственный кадастровый учет.....	84	
Статья 104. Государственная регистрация прав на сформированный объект недвижимости.....	85	
ГЛАВА 10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ЦЕННОСТЬ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА НАЗЫВАЕВСКА. ПЛАТНОСТЬ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ.....	85	
Статья 105. Градостроительная ценность территорий города Называевска.....	85	
Статья 106. Обеспечение инвестиционной привлекательности территорий города Называевска посредством дифференциации земельных платежей.....	85	
Статья 107. Оценочное зонирование городской территории.....	86	
Статья 108. Плата за использование земель на территории города Называевска.....	85	
Статья 109. Установление платы за землю.....	85	
Статья 110. Земельный налог.....	85	
Статья 111. Арендная плата за земельные участки, находящиеся на территории города Называевска.....	86	
ГЛАВА 11. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ ГОРОДА НАЗЫВАЕВСКА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ УСТАНОВЛЕННОГО ПОРЯДКА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ ГОРОДА НАЗЫВАЕВСКА.....	87	
Статья 112. Осуществление контроля за использованием и охраной земель на территории города Называевска.....	87	
.....	87	
Статья 113. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки города Называевска, установленного порядка использования и охраны земель города Называевска.....	87	
Статья 114. Рассмотрение дел об административных правонарушениях в области землепользования и застройки.....	87	
Приложения к Временным Правилам Землепользования и застройки		
Приложение №1		
Перечень публичных сервитутов, устанавливаемых на территории города Называевска	88	
Приложение №2		
К главе 1 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003г. №131-ФЗ (в ред.29.12.2004г. №199-ФЗ).....	88	
Приложение №3		
К главе №2 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003г. №131-ФЗ (в ред.29.12.2004г. №199-ФЗ).....	90	
Приложение №4		
К главе №2 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003г. №131-ФЗ (в ред.29.12.2004г. №199-ФЗ).....	90	
Ч.2 ст. 137 Жилищного кодекса РФ.....	90	
Отчуждение земельных участков ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.01 №178 – ФЗ.....	90	
Приложение №5		
К главе №8 ст.51 Градостроительного кодекса.....	91	
Приложение №6		
К главе 9 ст.19 ФЗ «О государственном земельном кадастре» от 02.01.00 №28-ФЗ.....	92	
Ст.13 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.97 №122- ФЗ.....	92	
Приложение №7		
К главе №12 Кодекс РФ об административных правонарушениях гл.9.....	92	
Карта градостроительного зонирования.....		93

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки городского поселения – города Называевска

(далее города Называевска), наделенного в соответствии с ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ, Законом Омской области от 30.07.2004г № 548-ОЗ «О границах и статусе муниципальных образований Омской области» статусом городского поселения, устанавливают основы градостроительной деятельности на территории города Называевска и наряду с законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Омской области, города Называевска создают систему правового градостроительного регулирования и рационального использования территорий с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства города Называевска, развития программы жилищного строительства, производственной, социальной, инженерно - транспортной инфраструктур, бережного природопользования, сохранения и развития историко-культурного наследия.

Настоящими Правилами закрепляется приоритетное право градостроительной деятельности при развитии города Называевска, как основы для реализации конституционного права граждан на благоприятную окружающую среду. При этом градостроительный подход к развитию территории города Называевска и регулированию земельных и имущественных отношений служит средством разрешения противоречий между потребностями отдельного индивидуума и местного сообщества в целом.

Методологическая предпосылка Правил позволяет при развитии различных форм собственности обеспечить равную защиту прав и интересов всех субъектов градостроительной деятельности, придать социальную ориентацию рыночной экономике и последовательно формировать целостное пространство города Называевска.

Настоящие Правила регламентируют отношения среди субъектов градостроительной деятельности в условиях построения демократического правового государства, децентрализации управления экономикой, развития форм местного самоуправления, определяют правовую основу для реализации и стимулирования местной градостроительной инициативы, являются местным источником права в области градостроительства.

Главная цель Правил - создание правовой основы, обеспечивающей последовательное формирование комплексной, рациональной системы управления процессами градостроительства и землепользования, направленной на достижение социально-комфортной и экологически безопасной среды жизнедеятельности жителей города Называевска, сохранение культурных и природных ценностей города Называевска, градостроительное регулирование использования территорий, эффективное размещение объектов производства и инфраструктуры, повышение архитектурного своеобразия поселковой среды.

Основными задачами Правил являются конкретизация и адаптация федеральных законов, законов Омской области и нормативно-правовых актов федерального и областного уровней; определение прав и обязанностей субъектов градостроительной деятельности; обеспечение открытости и доступности для граждан информации о градостроительной деятельности. В целях обеспечения целостности и последовательности в правовом регулировании отношений землепользования и застройки на территории города Называевска, удобства применения норм настоящих Правил во взаимосвязи с положениями законодательства Российской Федерации, в качестве приложения к настоящим Правилам указаны федеральные законы и иные нормативно-правовые акты федерального уровня, регламентирующие вопросы земельных правоотношений и градостроительства, государственного технического учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, кадастрового учета земельных участков, оценки объектов недвижимости, а также отдельные извлечения из них. Исходя из разграничения полномочий между органами государственной власти и органами местного самоуправления, данные вопросы не могут регламентироваться правовыми актами органов местного самоуправления. Вместе с тем, исключение упоминания о данных вопросах не позволило бы наиболее полно и целостно раскрыть и реализовать цели и задачи настоящих Правил. В связи с чем, соответствующие

федеральные нормативно-правовые акты и некоторые положения из них помещены в одном из приложений, не носящем прямого нормативного характера.

Системный подход к градостроительной деятельности предусматривает всесторонний учет многообразных факторов развития городского хозяйства, позволяя комплексно определить пути решения конкретных задач по дальнейшему развитию города Называевска, дает возможность на основе объективных закономерностей разработать программу формирования полноценной среды жизнедеятельности человека, построенной по принципам комплексности, целостности, архитектурно-художественной выразительности, преемственности.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки

Для целей настоящих Правил используются следующие основные понятия:

Автор проекта (архитектор, проектная организация) - физическое или юридическое лицо, имеющее лицензию на право профессиональной проектной деятельности и являющееся автором проекта, в т.ч. разработавшее проект на основании договора с заказчиком, инвестором;

Акт выбора земельного участка - документ установленного образца, содержащий все характеристики земельного участка, его функциональное назначение и согласования соответствующих государственных, муниципальных служб и других заинтересованных организаций;

Владелец земельного участка, объекта капитального строительства - российские и иностранные физические и юридические лица (в т.ч. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования), обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;

Временные объекты - строения и сооружения (киоски, палатки, торгово-остановочные павильоны, торговые павильоны и др. объекты сферы торговли, общественного питания и бытового обслуживания, автостоянки) ограниченного срока эксплуатации из разборных конструкций, не относящиеся к объектам капитального строительства;

Границы городского поселения - внешние границы земель городского поселения, отделяющие эти земли от земель иных категорий;

Государственная регистрация прав на земельный участок - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на земельный участок в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним";

Градорегулирование - нормотворческая и оперативно-распорядительная деятельность органов государственной власти и местного самоуправления по формированию и изменению состояния объектов градостроительной деятельности;

Градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

Градостроительная документация - документы территориального планирования, документы градостроительного зонирования и документация по планировке территорий;

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

Градостроительный паспорт земельного участка - документ органа местного самоуправления поселения установленного образца, удостоверяющий право на разрешенное использование земельного участка и являющийся основанием для получения разрешения на проектирование;

Границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций - границы территорий, предназначенных и используемых для строительства и эксплуатации наземных и подземных инженерных сооружений и коммуникаций;

Границы зон охраняемого природного ландшафта - границы территорий, устанавливаемых для сохранения ценного архитектурно-природного ландшафта (рельефа, водоемов, историко-градостроительной среды, зеленых массивов), с режимом регулирования градостроительной деятельности и нового строительства на этой территории.

Документы на право землепользования - документы, удостоверяющие права на земельные участки, оформленные и выданные в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним";

Документы на право проектирования - постановление главы городского поселения и договор (соглашение) о резервировании земельного участка для проведения проектно-изыскательских работ;

Допустимое отклонение - изменение параметров строения или застройки, не нарушающее разрешенное использование земельного участка;

Заказчик - уполномоченное инвестором физическое или юридическое лицо, орган государственной власти или местного самоуправления, которое обеспечивает реализацию инвестиционного проекта;

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

Государственный земельный кадастр - систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками;

Государственный кадастровый учет земельных участков - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки;

Земельный участок - часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

Зона регулирования застройки - территория окружающая охранную зону памятника, необходимая для сохранения или восстановления характера исторической планировки, пространственной структуры, своеобразия архитектурного облика городского поселения, для закрепления значения памятников в застройке или ландшафте, для обеспечения архитектурно-пространственного единства новых построек с исторически сложившейся средой;

Зона охраняемого ландшафта - территории, не вошедшая в состав охранных зон и зон регулирования застройки, устанавливаемые для сохранения ценного ландшафта - водоемов, рельефа, растительности, т.е. факторов, которые определяют качество визуального образа архитектуры, местоположение господствующих в композиции зданий и сооружений, влияющих на целостность облика городского поселения;

Инвестор - физическое или юридическое лицо, финансирующее градостроительную деятельность по формированию объектов недвижимости за счет собственных, заемных или привлеченных средств;

Инвестиционный проект - обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами);

Кадастровый номер земельного участка - уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер земельного участка, который присваивается ему при регистрации и осуществлении государственного кадастрового учета;

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

Линия регулирования застройки - граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений, сооружений преимущественно с отступом от красных линий и границ земельного участка;

Межевание земель - комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельных участков (землепользований), определению их местоположения и площади, выполняемых в соответствии с проектом границ земельного участка, составленного на основании решений проектов планировки, межевания и застройки территориальных образований городского поселения;

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

Объекты недвижимости - земельные участки и объекты капитального строительства;

Объекты социально-гарантированного минимума - муниципальные объекты образования, здравоохранения, культуры, досуга, физической культуры и спорта, социального обслуживания в минимальном объеме, необходимом для удовлетворения соответствующих потребностей населения муниципального образования (детские сады, школы, больницы, дома культуры, отдыха и др.);

Органы местного самоуправления - Совет города Называевска и Администрация города Называевска

Охранная зона памятников - территория, непосредственно окружающая памятник, предназначенная для обеспечения сохранности памятника и ближайшей к нему среды, целесообразного его использования и благоприятного зрительного восприятия;

Подрядчик - физическое или юридическое лицо, выполняющее по договору с заказчиком научно-исследовательские, изыскательские, проектные, строительные, ремонтно-восстановительные работы и другие виды градостроительной деятельности;

Представители государственных, муниципальных органов - субъекты градостроительной деятельности, участвующие на различных этапах инвестиционного периода в строительстве в соответствии с возложенными на них полномочиями;

Разрешение на строительство - документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществлять застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории;

Сервитут частный - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не

могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

Сервитут публичный - право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления муниципального образования;

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

Торги - способ заключения договора купли-продажи прав владения, пользования, распоряжения и строительства объектов недвижимости различного назначения в форме аукциона или конкурса;

Элементы благоустройства - различные малые архитектурные формы, объекты и сооружения, элементы оснащения территории, соответствующие ее функциональному назначению.

Статья 2. Сфера применения Правил землепользования и застройки

1. Настоящие Правила разработаны на основании положений Конституции Российской Федерации, Гражданского, Градостроительного, Жилищного и Земельного кодексов Российской Федерации и других действующих федеральных законов, Градостроительного кодекса Омской области, Устава муниципального образования городского поселения - города Называевска и нормативных правовых актов органов местного самоуправления города Называевска.

2. Настоящие Правила являются местным нормативным правовым актом, входят составной частью в систему градостроительных норм и правил и, учитывая местную специфику, регламентируют градостроительную деятельность на территории города Называевска, основные направления и принципы которой определены муниципальной градостроительной политикой, формируемой на базе реализации утвержденной градостроительной документации.

3. Правила играют роль организационно-распорядительной основы градостроительной деятельности в городе Называевске путем установления порядка территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, а также регулирования градостроительных и земельно-имущественных отношений.

4. Настоящие Правила действуют на территории города Называевска в пределах его границы. Они обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, должностными лицами, физическими и юридическими лицами, участвующими в процессе градостроительных преобразований на территории города Называевска, вне зависимости от организационно-правовых форм, форм собственности и гражданства.

Статья 3. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки

1. Назначение Правил землепользования и застройки:

- введение градостроительных регламентов и обеспечение правовых гарантий по использованию недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, объектами капитального строительства, а также по изменению видов и параметров разрешенного использования объектов капитального строительства в процессе их эксплуатации;

- создание условий для привлечения инвестиций в развитие недвижимости посредством предоставления возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

- создание условий для формирования земельных участков, их предоставления с применением процедур торгов;

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и создание условий для их участия в принятии решений по вопросам землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

- обеспечение условий для реализации генерального плана города Называевска, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности.

2. Правила землепользования и застройки содержат:

- порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

- карту градостроительного зонирования; карты зон с особыми условиями;

- градостроительные регламенты.

3. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) общие положения Правил землепользования и застройки;

- 2) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
 - 3) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
 - 4) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
 - 5) о системе территориального планирования города Называевска;
 - 6) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
 - 7) о требованиях градостроительных регламентов к использованию территориальных зон;
 - 8) о требованиях по охране окружающей среды и градостроительных ограничениях использования территорий города Называевска;
 - 9) о подготовке и оформлении документов при предоставлении земельных участков на территории города Называевска;
 - 10) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
 - 11) о правилах формирования земельных участков и объектов капитального строительства;
 - 12) о порядке установления и взимания земельных платежей;
 - 13) об осуществлении муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель города Называевска.
4. На карте градостроительного зонирования отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения.
5. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:
- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
 - 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом города Называевска;
 - 3) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;
 - 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
 - 5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
 - 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.
6. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:
- красным линиям градостроительного регулирования;
 - границам земельных участков;
 - границам населенных пунктов;
 - естественным границам природных объектов;
 - иным обоснованным границам.
7. На карте градостроительного зонирования отображаются также границы зон градостроительных ограничений по требованиям охраны памятников истории и культуры, экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям в соответствии с утвержденным Генеральным планом города Называевска.

Статья 4. Порядок утверждения Правил землепользования и застройки, внесения в них изменений

1. Настоящие Правила разрабатываются администрацией города Называевска и утверждаются решением Совета города Называевска по представлению Главы города Называевска после публичных слушаний.
2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки согласно Градостроительному кодексу РФ являются:
 - 1) несоответствие правил землепользования и застройки Генеральному плану города Называевска, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;
 - 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.
3. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется решением Совета города Называевска на основании предложений:
 - 1) федеральных органов исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
 - 2) органов исполнительной власти Омской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
 - 3) органов местного самоуправления города Называевска в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях;
 - 4) физических или юридических лиц в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. Предложения о внесении изменений в настоящие правила проходят предварительное рассмотрение на заседании специально создаваемой Главой города Называевска постоянно действующей комиссии по подготовке проекта для этой цели, публичных слушаниях.

5. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения карты градостроительного зонирования, градостроительных регламентов либо текста Правил.

6. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета города Называевска представляются:

- проект изменений с обосновывающими документами;
- согласование изменения с органом архитектуры и градостроительства администрации муниципального района Называевска;
- заключение комиссии по подготовке проекта изменений в Правила;
- протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Статья 5. Проведение публичных слушаний

1. Проект Правил землепользования и застройки поселения, изменения в Правила, иные вопросы землепользования и застройки поселения подлежат рассмотрению на публичных слушаниях с участием населения.

2. Публичные слушания назначаются Главой города Называевска и проводятся комиссией по подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки и проведению публичных слушаний (далее – комиссия). Порядок создания и деятельности комиссии, ее персональный состав утверждается постановлением Главы города Называевска.

3. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

4. Публичные слушания проводятся администрацией города Называевска по собственной инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц.

5. Комиссия:

определяет перечень конкретных вопросов, выносимых на обсуждение по теме публичных слушаний; не позднее 40 дней до назначенной даты проведения слушаний обеспечивает публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в средствах массовой информации и на официальных сайтах органов местного самоуправления;

организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Правил землепользования и застройки, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта Правил или изменений к ним на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению;

определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов, и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;

содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в представлении информации на публичные слушания;

организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;

составляет список экспертов публичных слушаний и направляет им приглашения. В состав экспертов в обязательном порядке включаются все лица, подготовившие рекомендации и предложения для проекта заключения публичных слушаний;

назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола публичных слушаний;

оповещает население города Называевска и средства массовой информации об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на слушания, не позднее 7 дней до даты проведения, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия путем выкупа, резервирования земельных участков, объектов капитального строительства для обеспечения реализации государственных и муниципальных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящем публичном слушании;

определяет место и время проведения публичных слушаний с учетом количества экспертов и возможности свободного доступа для жителей города Называевска, представителей органов местного самоуправления города Называевска и других заинтересованных лиц;

регистрирует участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний.

6. В случае, если внесение изменений в Правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила землепользования и застройки проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с

особыми условиями использования территорий. При этом комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок, не позднее, чем через 15 дней со дня принятия Главой города Называевска решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.

7. Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

8. Во время проведения публичных слушаний ведется стенограмма и/или протокол.

9. После завершения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил землепользования и застройки и представляет указанный проект Главе администрации города Называевска. Обязательными приложениями к проекту Правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

10. Глава города Называевска в течение 10 дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет администрации или об отклонении проекта Правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

ГЛАВА 2. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ГОРОДА НАЗЫВАЕВСКА ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 6. Цели и задачи градостроительной деятельности в городе Называевске

1. Основная цель градостроительной деятельности, включающей процесс территориального планирования, градостроительного зонирования, проектирования, застройки и благоустройства территории города Называевска - создание безопасной, здоровой, функционально и пространственно сбалансированной среды обитания жителей города Называевска, эффективного развития производства при обеспечении охраны и улучшения окружающей среды.

2. Главными задачами градостроительной деятельности в городе Называевске являются:

- повышение качественного уровня жизни населения, создание условий для устойчивого социально-экономического развития города;

- деятельность по территориальному планированию и градостроительному регулированию, направленная на улучшение инвестиционного климата;

- реструктуризация промышленного комплекса и комплексная реконструкция среды с учетом улучшения экологической ситуации и повышения интенсивности использования территории.

3. Приоритетными направлениями градостроительной деятельности на период реализации Генерального плана города Называевска (10-15 лет) являются:

- регенерация жилого фонда за счет сноса ветхой, уплотнения и реконструкции существующей сохраняемой жилой застройки;

- формирование «ядра центра» города Называевска с высоким уровнем социального и культурно-бытового обслуживания, с новым архитектурным качеством среды;

- упорядочение инженерно-транспортной инфраструктуры, озеленение и благоустройство центральных улиц;

- реорганизация промышленных территорий, перепрофилирование отдельных объектов под общественно-деловую функцию с целью расширения территорий города Называевска, сокращение санитарно-защитных зон, производственных и коммунально-складских территорий за счет повышения эффективности их использования и применения высоких технологий;

- формирование резервного фонда муниципальных земель с целью привлечения инвестиций для эффективной реализации Генерального плана.

4. Основными задачами градостроительной стратегии развития экономического комплекса города Называевска являются:

- упорядочение и структуризация планировочной структуры промышленных территорий;

- проведение функционального зонирования промышленных территорий с целью выделения неперспективных, ликвидируемых, уплотняемых, интегральных зон общественно-промышленной застройки;

- разработка модели трансформации промышленных территорий города Называевска в соответствии с общей моделью развития планировочной структуры города Называевска, обеспечением условий для перемещения существующих и размещения новых предприятий при общем уменьшении и перераспределении площади, качественном изменении застройки и повышении интенсивности использования промышленных территорий, превращения их в комплексные экономические зоны города Называевска.

Статья 7. Объекты градостроительной деятельности

1. Объектами градостроительной деятельности в городе Называевске являются:
 - территория города Называевска в пределах границ (черты) муниципального образования;
 - территориальные зоны;
 - территории планировочных районов кварталов города Называевска;
 - градостроительные комплексы;
 - земельные участки с возводимыми на них: зданиями и сооружениями; объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, временными сооружениями, в том числе элементами благоустройства;
 - объекты капитального строительства.
2. Права на здания и сооружения, а также земельные участки как на объекты недвижимости должны быть зарегистрированы в соответствии с действующим законодательством.
3. Любые действия, связанные с изменением физического состояния или правового статуса объектов градостроительной деятельности, в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" при отсутствии регистрационных документов не имеют юридической силы.

Статья 8. Субъекты градостроительной деятельности

1. Субъектами (участниками) градостроительной деятельности на территории города Называевска являются:
 - органы государственной власти и органы местного самоуправления;
 - физические и юридические лица, являющиеся собственниками, владельцами, пользователями и арендаторами земельных участков на территории города Называевска, а также иностранные физические лица и организации, осуществляющие градостроительную деятельность как заказчики и инвесторы;
 - юридические и физические лица, выступающие в качестве подрядчиков на исполнение конкретных видов работ;
 - государственные органы и учреждения, создаваемые для осуществления надзорных, контрольных, экспертных и регистрационных функций.
2. Каждый участник градостроительной деятельности имеет право на обеспечение его интересов, которое осуществляется посредством возможности:
 - доступа к открытой градостроительной информации;
 - участия в принятии решений, связанных с преобразованием окружающей материально-пространственной среды, а также за счет государственного регулирования градостроительной деятельности в виде:
 - установления градостроительных регламентов, социально-градостроительных и технических нормативов и стандартов;
 - лицензирования участников градостроительной деятельности, сертификации строительной продукции и услуг, экспертизы градостроительной и проектной документации;
 - ведения государственного и общественного контроля реализации градостроительных решений.
3. Все участники градостроительной деятельности обязаны:
 - выполнять положения Градостроительного кодекса Российской Федерации и нормативно-правовых актов градорегулирования, действующих на территории Омской области и города Называевска, нести ответственность за их нарушение и возмещать ущерб, причиненный в результате своих незаконных действий;
 - выполнять требования государственных органов в области архитектуры и градостроительства, землепользования, экологии, органов государственного контроля и надзора, предъявляемые в пределах их компетенции;
 - не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники природы, истории и культуры, природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур, благоустройство территорий, затрагивающие коренные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников и арендаторов сопредельных земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 9. Вопросы местного значения города Называевска и полномочия органов местного самоуправления города Называевска в сфере регулирования землепользования и градостроительной деятельности

1. Вопросы местного значения города Называевска в сфере регулирования землепользования и градостроительной деятельности определены Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»:
 - утверждение Генерального плана города Называевска, правил землепользования и застройки;

- утверждение подготовленной на основе Генерального плана города Называевска документации по планировке территории;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования города Называевска;
- резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах города Называевска для муниципальных нужд;
- осуществление земельного контроля над использованием земель города Называевска.

2. К полномочиям органов местного самоуправления поселения в области градостроительной деятельности в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации относятся:

- 1) подготовка и утверждение документов территориального планирования города Называевска;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования города Называевска;
- 3) утверждение правил землепользования и застройки города Называевска;
- 4) утверждение подготовленной на основе документов территориального планирования города Называевска документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;
- 5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории города Называевска.

Статья 10. Полномочия Совета города Называевска в области градостроительной деятельности

К полномочиям Совета города Называевска в области градостроительной деятельности относятся:

- 1) принятие концепций и программ развития города Называевска;
- 2) утверждение Генерального плана города Называевска;
- 3) принятие нормативных правовых актов в области регулирования градостроительных и землеино-имущественных отношений, в том числе Правил землепользования и застройки;
- 4) утверждение схемы ценового зонирования территории города Называевска;
- 5) установление размеров земельного налога и арендной платы;
- 6) установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;
- 7) назначение и проведение местных референдумов по наиболее важным вопросам территориального развития города Называевска;
- 8) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета города Называевска Уставом города Называевска, решениями Совета города Называевска в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Омской области.

Статья 11. Полномочия администрации города Называевска в области градостроительной деятельности

1. К полномочиям администрации города Называевска в области градостроительной деятельности относятся:

- разработка и выполнение муниципальных целевых программ градостроительного планирования и рационального использования земель города Называевска, охраны земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями;
- обеспечение эффективного планирования использования земель города Называевска;
- предоставление и изъятие в установленном порядке земельных участков;
- обеспечение контроля за использованием и охраной земель;
- защита прав собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов;
- утверждение градостроительной документации по планировке территории города Называевска;
- установление публичных сервитутов в качестве обременений использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах города Называевска для муниципальных нужд;
- содействие осуществлению контроля за охраной и использованием вод, лесов, недр, атмосферного воздуха и животного мира, организации мероприятий по охране природы и улучшению экологической среды, рациональному использованию, сохранению и восстановлению природных ресурсов, а также строительству и реконструкции объектов охраны природы, содействие проведению комплексной независимой экологической экспертизы строящихся объектов, а также предприятий, загрязняющих почву, воздушный и водный бассейны;
- разрешение в пределах своей компетенции земельных споров;
- взимание платы за землю;
- иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации города Называевска Уставом города Называевска, решениями Совета города Называевска в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Омской области.

2. В целях реализации полномочий администрации города Называевска в области градостроительной деятельности Главой города Называевска издаются нормативные и индивидуальные правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом города Называевска полномочиями.

Статья 12. Полномочия органа архитектуры и градостроительства администрации города Называевска в области градостроительной деятельности

К полномочиям органа архитектуры и градостроительства администрации города Называевска области градостроительной деятельности относятся:

- 1) участие в разработке и реализации градостроительных разделов муниципальных целевых программ и программ социально-экономического развития города Называевска;
- 2) разработка проектов нормативных актов органов местного самоуправления города Называевска в области архитектуры и градостроительства;
- 3) обеспечение разработки, рассмотрения, согласования и представления на утверждение в установленном порядке градостроительной документации;
- 4) обеспечение разработки и представление на утверждение градостроительных планов земельных участков;
- 5) разработка и представление на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования города Называевска;
- 6) выдача градостроительных и архитектурно-планировочных заданий на разработку документации территориального планирования и документации по планировке территории, проектной документации;
- 7) согласование в случаях, предусмотренных законодательством, проектной документации по объектам жилищно-гражданского, производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройству территории города Называевска;
- 8) организация конкурсов на разработку документации территориального планирования и документации по планировке территории и проектной документации, архитектурно-художественного оформления, благоустройства;
- 9) участие в подготовке:
 - предложений по выбору земельных участков для строительства и установлению их границ;
 - документов для проведения конкурсов и аукционов по предоставлению земельных участков, предназначенных под застройку;
 - решений органов местного самоуправления города Называевска о предоставлении земельных участков для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства;
- 10) выдача разрешений на строительство;
- 11) вынос в натуру красных линий и других линий регулирования застройки, высотных отметок, осей зданий, сооружений, трасс инженерных коммуникаций, участие в установлении на местности границ земельных участков;
- 12) информирование населения о состоянии среды жизнедеятельности и перспективах ее изменения;
- 13) рассмотрение заявлений, обращений граждан и юридических лиц по вопросам осуществления градостроительной деятельности и принятие по ним решений в пределах своей компетенции;
- 14) контроль над использованием и охраной земель города Называевска в пределах своей компетенции;
- 15) контроль над соблюдением законодательства Российской Федерации в области градостроительной деятельности и иных нормативных правовых актов в пределах своей компетенции;
- 16) иные полномочия, отнесенные к компетенции органа архитектуры и градостроительства администрации города Называевска нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Называевска в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Омской области и Уставом города Называевска.

Статья 13. Полномочия органа по управлению муниципальной собственностью администрации города Называевска

К полномочиям органа по управлению муниципальной собственностью администрации города Называевска относятся:

- 1) управление и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности;
- 2) участие в разработке нормативно-правовых актов по вопросам регулирования градостроительных и земельно-имущественных отношений на территории города Называевска;
- 3) осуществление функций продавца земельных участков, заключение договоров купли-продажи земельных участков на территории города Называевска (согласно ФЗ№53 от17.04.2006г возложено на органы местного самоуправления муниципальных районов);
- 4) осуществление функций арендодателя земельных участков, заключение договоров аренды земельных участков, соглашений о резервировании земельных участков для проведения проектно-изыскательских работ на территории города Называевска (согласно ФЗ№53 от17.04.2006г возложено на органы местного самоуправления муниципальных районов);
- 5) контроль поступления арендной платы за пользование земельными участками;
- 6) подготовка и внесение предложений о размерах платежей за землю, о нормативной стоимости земельных участков;
- 7) выполнение мероприятий по разграничению государственной собственности на землю;
- 8) организация выполнения работ по инвентаризации земель всех категорий, выявлению неиспользуемых земель и созданию фондов перераспределения земель;

9) согласование перечней земельных участков, формируемых для целей разграничения государственной собственности на землю в границах городской черты;

10) иные полномочия, отнесенные к компетенции органа по управлению муниципальной собственностью нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Называевска в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Омской области и Уставом города Называевска.

Статья 14. Полномочия комиссии по подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки и проведению публичных слушаний

К полномочиям комиссии по подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки и проведению публичных слушаний относятся:

1) рассмотрение предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Называевска;

2) подготовка проекта изменений в Правила землепользования и застройки;

3) организация и проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Называевска, иным вопросам землепользования и застройки;

4) иные полномочия, отнесенные к компетенции комиссии нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Называевска в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Омской области и Уставом города Называевска.

Статья 15. Полномочия Архитектурно-градостроительного совета – коллегиального органа при администрации города Называевска

К полномочиям Архитектурно-градостроительного совета относятся:

1) оперативное рассмотрение вопросов земельных правоотношений и градостроительного регулирования для проектирования, размещения и строительства объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения государственных и муниципальных нужд, функционирования и развития социальной сферы, инженерно-транспортной инфраструктуры города Называевска;

2) коллегиальное профессиональное обсуждение вопросов градостроительства и архитектуры, дизайна и благоустройства;

3) рассмотрение и оценка проектов, реализуемых на территории города Называевска;

4) урегулирование споров и разногласий, возникающих при подготовке документации, а также других споров по вопросам земельных правоотношений.

Статья 16. Полномочия комиссии по градостроительству и землепользованию – коллегиального совещательного органа при администрации города Называевска для осуществления управления и распоряжения земельными участками на территории города Называевска

К полномочиям комиссии по вопросам земельных правоотношений относятся:

1) координация работы структурных подразделений администрации города Называевска, органа архитектуры и градостроительства города Называевска, муниципальных организаций для решения вопросов по предоставлению земельных участков для строительства;

2) оперативное рассмотрение актов выбора земельных участков под строительство;

3) рассмотрение разногласий, возникающих при согласовании актов выбора земельных участков под строительство на территории города Называевска;

4) иные полномочия, отнесенные к ведению комиссии.

ГЛАВА 3. СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА НАЗЫВАЕВСКА

Статья 17. Основные положения системы градостроительного планирования территориального развития города Называевска

1. Система градостроительного планирования территориального развития города Называевска представляет собой деятельность по подготовке, принятию и реализации градостроительных решений, определяющих пространственную организацию города Называевска и влияющих на качество поселковой среды в её определенных экологических и социальных параметрах.

Система градостроительного планирования – система принятия решений, направленных на социально-экономическое, экологическое, инженерное и архитектурно-планировочное развитие города Называевска.

2. Основными задачами градостроительного планирования в городе Называевске являются:

- привлечение инвестиций в инфраструктуру и коммунальное хозяйство, в жилищное строительство;

- упорядочение земельных отношений и правил оборота недвижимости;

- предвидение и предупреждение негативных последствий социального и имущественного расслоения среди населения города Называевска;
 - планомерный контроль экологической ситуации в городе Называевске.
3. Основные виды градостроительного планирования: прогнозирование, программирование, проектирование.

Статья 18. Градостроительное прогнозирование развития территории города Называевска

1. Градостроительный прогноз – результат комплексной оценки экологической и градостроительной ситуации, анализа социальных, экономических, инженерно-технических, строительных, санитарно-гигиенических условий и выявления тенденций развития территории города Называевска с использованием метода научно-обоснованного предвидения.

2. Общей целью градостроительного прогнозирования является создание необходимой информационной базы для принятия долгосрочных градостроительных решений и разработка этих решений в виде вариантов, моделей, стратегий.

3. Градостроительное прогнозирование является средством получения необходимого общего представления о возможных или желаемых путях и параметрах развития. Администрация города Называевска обеспечивает разработку долгосрочных, среднесрочных и краткосрочных градостроительных прогнозов.

4. Объекты градостроительного прогнозирования:

- город Называевск как сложная динамическая система;
- отдельные подсистемы города Называевска, идентифицированные по отраслевому, функциональному или структурному признаку;
- отдельные территориальные образования города Называевска.

5. Задачи градостроительного прогнозирования:

- принятие административных решений в области развития города Называевска;
- выработка градостроительной, жилищной и инвестиционной политики;
- разработка предложений по системам управления городом Называевском;
- подготовка предложений для разработки целевых муниципальных программ в области планирования и градостроительства;
- подготовка предложений для разработки градостроительной проектной документации.

6. План стратегического развития города Называевска разрабатывается с учетом документов градостроительного и экономического прогнозирования территориального развития города Называевска

7. Основным документом прогнозирования является долгосрочная Стратегия градостроительного развития города Называевска, которая разрабатывается администрацией города Называевска на срок 30 лет и утверждается Советом города Называевска. Внесение обоснованных изменений в стратегию осуществляется решением Совета города Называевска.

Статья 19. Муниципальные целевые градостроительные программы

1. Градостроительная программа – это комплекс мероприятий, направленных на достижение четко очерченной градостроительной цели, имеющей социальное, культурное, экономическое и техническое измерение, с определением состава и содержания мероприятий, объема необходимых финансовых и иных ресурсов, источников их поступления и механизмов реализации программных мероприятий.

2. Муниципальные целевые градостроительные программы разрабатываются в соответствии с утвержденным Главой города Называевска планом реализации Генерального плана города Называевска либо на основе документации градостроительных и экономических прогнозов и принимаются Советом города Называевска. Финансирование градостроительных программ производится из средств бюджета города Называевска в пределах ассигнований, утвержденных на очередной финансовый год. Градостроительные программы разрабатываются на срок от 1 года до 5 лет.

3. Обязательными являются следующие виды муниципальных градостроительных программ:

- программа по улучшению жилищных условий жителей города Называевска с учетом сноса ветхого жилья, а также строительства нового жилого фонда;
- программа канализования города Называевска;
- программа по благоустройству и озеленению территорий города Называевска;
- программа по размещению рекламы и визуальной информации;
- программа ночного освещения города Называевска;
- экологическая программа;
- программа по сохранению памятников историко-культурного наследия;
- программа по предотвращению чрезвычайных ситуаций.

4. По решению Совета города Называевска могут быть приняты другие муниципальные программы, направленные на улучшение среды жизнедеятельности жителей города Называевска.

Статья 20. Документация территориального планирования

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

2. Территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

3. Документы территориального планирования подразделяются на:

- 1) документы территориального планирования Российской Федерации;
- 2) документы территориального планирования субъектов Российской Федерации;
- 3) документы территориального планирования муниципальных образований.

4. Документом территориального планирования поселения является Генеральный план города Называевска

5. Документом градостроительного зонирования являются Правила землепользования и застройки.

6. Генеральный план города Называевска

Генеральный план включает в себя карты (схемы) планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, в том числе:

- 1) объектов электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения в границах города Называевска;
- 2) автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений в границах города Называевска;
- 3) иных объектов, размещение которых необходимо для осуществления полномочий органов местного самоуправления города Называевска.

Генеральные планы содержат положения о территориальном планировании и соответствующие карты (схемы).

Положения о территориальном планировании, содержащиеся в Генеральных планах, включают в себя:

- 1) цели и задачи территориального планирования;
- 2) перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения.

На картах (схемах), содержащихся в Генеральных планах, отображаются:

- 1) границы города Называевска;
- 2) существующие и планируемые границы города Называевска;
- 3) границы земель сельскохозяйственного назначения, границы земель специального назначения, границы земель лесного фонда, границы земель водного фонда, границы земель особо охраняемых природных территорий федерального и регионального значения;
- 4) существующие и планируемые границы земель промышленности, энергетики, транспорта, связи;
- 5) границы функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон;
- 6) границы территорий объектов культурного наследия;
- 7) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 8) границы земельных участков, которые предоставлены для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения либо на которых размещены объекты капитального строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, а также границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- 9) границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий;
- 10) границы зон инженерной и транспортной инфраструктур.

7. В целях утверждения Генерального плана осуществляется подготовка соответствующих материалов по обоснованию их проектов в текстовой форме и в виде карт (схем).

Статья 21. Планировочная организация территории города Называевска

1. Планировочное зонирование выполняется на основе планировочной структуры города Называевска и включает в себя следующие элементы:

- город Называевска;
- планировочный массив;
- планировочный район;
- планировочный квартал;
- сформированный земельный участок или имущественный комплекс.

3. Граница города Называевска определяется городской чертой (границей городского поселения).

4. Планировочный район включает территории, границы которых определяются красными линиями магистральных улиц городского значения, границами крупных промышленных территорий, городской чертой.

6. Планировочный квартал включает территории, ограниченные жилыми улицами, бульварами, границами земельных участков промышленных предприятий и другими обоснованными границами.

Планировочный квартал – это основной модульный элемент градостроительного планировочного зонирования.

7. Планировочный земельно-имущественный комплекс формируется на территориях кварталов в тех случаях, когда несколько сформированных земельных участков объединены одним земельным участком, обеспечивающим их нормальное функционирование и предназначенным для совместного пользования владельцами объектов капитального строительства, расположенных на этих участках. Земельно-имущественные комплексы, как правило, формируются на территориях жилых кварталов многоэтажной застройки, строительство которых осуществлялось по комплексным проектам, предусматривающим благоустройство дворовых территорий с учетом обслуживания нескольких жилых домов.

8. При формировании планировочной структуры границы всех территориальных образований должны проходить по красным линиям градостроительного регулирования.

Статья 22. Генеральный план города Называевска

1. Управление территориальным развитием города Называевска осуществляется на основе Генерального плана.

2. Генеральный план города Называевска является основным градостроительным документом, определяющим перспективы развития города Называевска. В соответствии со своим назначением Генеральный план определяет функциональное зонирование территории города Называевска, основные направления его территориального развития, характер организации инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия, обеспечению экологического и санитарного благополучия.

3. Решение о внесении изменений в Генеральный план принимает Совет города Называевска в случае истечения срока реализации действующего Генерального плана или возникновения других обосновывающих причин. Администрация города Называевска поручает органу архитектуры и градостроительства проведение конкурса на выполнение работ по корректировке Генерального плана, и возлагает на него функции заказчика и организатора разработки проекта Генерального плана.

4. Генеральный план утверждается Советом города Называевска.

5. Проект Генерального плана до его утверждения подлежит рассмотрению на публичных слушаниях, согласованию в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации, с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, иными органами.

6. После утверждения Генеральный план подлежит опубликованию и приобретает законную силу для всех субъектов градостроительной деятельности в границах города Называевска.

Статья 23. Реализация Генерального плана города Называевска

1. Реализация Генерального плана города Называевска осуществляется на основании плана реализации Генерального плана города Называевска, который утверждается Главой города Называевска в течение трех месяцев со дня утверждения соответствующего Генерального плана либо со дня внесения изменений в Генеральный план.

2. В плане реализации Генерального плана содержатся:

1) решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки или о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

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

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

4) финансово-экономическое обоснование реализации Генерального плана.

Статья 24. Проект городской черты

1. Установление черты города Называевска проводится на основании утвержденной градостроительной и землеустроительной документации.

2. городская черта устанавливается по границам земельных участков, предоставленных гражданам и юридическим лицам.

3. Утверждение и изменение черты города Называевска осуществляются органами государственной власти Омской области.

4. Включение земельных участков в городскую черту не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Статья 25. Проект границы города Называевска

1. Граница города Называевска соответствует границе Называевского городского поселения
2. Городская граница устанавливается по границам земельных участков, предоставляемых гражданам и юридическим лицам.
3. Утверждение и изменение городской черты осуществляется органами местного самоуправления города Называевска.
4. Включение земельных участков в городскую черту не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Статья 26. Проекты планировки территориальных образований города Называевска

1. Проекты планировки территориальных образований разрабатываются в соответствии с установленными Генеральным планом города Называевска, элементами планировочной структуры на основе градостроительных программ и содержат конкретные мероприятия по изменению среды обитания отдельных частей города Называевска.

2. Проекты планировки территориальных образований устанавливают: красные линии и линии регулирования застройки и использования земель, мероприятия по инженерной подготовке территории, благоустройству и охране окружающей среды; функциональное зонирование территории; границы территорий государственной, муниципальной, частной и иных форм собственности; социально необходимый состав и размещение объектов культурно-бытового и коммунального обслуживания населения; организацию транспортного обслуживания; трассы магистральных инженерных коммуникаций; поперечные профили улиц, включают в себя иные положения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

3. В проектах планировки могут быть разработаны предложения по объемно-пространственному и архитектурно-художественному решению застройки, режиму использования зон охраны памятников истории и культуры.

4. Утвержденные проекты планировки являются основой для разработки проектов застройки отдельных земельных участков, проектов транспортных магистралей и узлов, вне микрорайонных инженерных сетей и сооружений.

Статья 27. Проекты межевания территорий

1. Проекты межевания территорий разрабатываются для застроенных и подлежащих застройке территорий в границах установленных красных линий кварталов, в границах земельно-имущественных комплексов или в границах земельного участка, подлежащего делению.

2. Проекты межевания территорий могут разрабатываться в составе проектов планировки территориальных образований и проектов застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры города Называевска.

3. Проектами межевания застроенных территорий устанавливаются границы и определяются размеры земельных участков с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, действующих на период застройки указанных территорий.

4. Если в процессе межевания территорий выявляются территории, размеры которых превышают установленные градостроительные нормативы, такие территории выделяются для дополнительного использования, при условии соответствия образовавшегося земельного участка градостроительным регламентам, и формируют резервный фонд городских земель с целью резервирования этих участков для государственных и муниципальных нужд, а также для наполнения открытого рынка недвижимости и стимулирования инвестиционных процессов.

5. Нормы предоставления земельных участков вновь осваиваемых территорий устанавливаются в соответствии с настоящими Правилами и градостроительными нормативами.

6. Проекты межевания территорий утверждаются администрацией города Называевска и являются основанием для проведения комплекса землеустроительных работ по межеванию (составления межевого дела, установления границ земельных участков на местности).

Статья 28. Градостроительные планы земельных участков

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

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в виде отдельного документа или в составе проекта межевания территории.

3. В составе градостроительного плана указываются сведения о земельном участке, информация о градостроительном регламенте, о разрешенном использовании земельного участка, сведения о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, культурного наследия, информация о

технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд, информация о возможности или невозможности разделения земельного участка.

4. форма градостроительного плана утверждается Правительством Российской Федерации

Статья 29. Проекты застройки

1. Проекты застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры города Называевска разрабатываются в границах установленных красных линий или границах земельных участков.

2. В проекте застройки определяются:

- линии регулирования застройки;
- расположение зданий, строений и сооружений, этажность и другие их характеристики;
- архитектурное решение застройки;
- системы инженерного оборудования, связи и благоустройства;
- организация движения транспортных средств и пешеходов.

3. Особые требования к разработке проектов застройки устанавливаются в архитектурно-планировочном задании (градостроительном плане).

4. Проекты застройки, разработанные по заказу администрации города Называевска, утверждаются администрацией города Называевска в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, с учетом мнения населения.

5. Проекты застройки, заказчиками которых являются физические и юридические лица, согласовываются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и утверждаются заказчиками.

Статья 30. Заказчики и исполнители градостроительной документации

1. Заказчиком на разработку градостроительной документации о градостроительном планировании города Называевска является администрация города Называевска или уполномоченный ею орган архитектуры и градостроительства администрации города Называевска.

2. Заказчиком на разработку градостроительной документации о застройке территории города Называевска могут быть:

- администрация города Называевска;
- орган архитектуры и градостроительства администрации города Называевска;
- другие структурные подразделения администрации города Называевска;
- юридические и физические лица, имеющие намерения на освоение или реконструкцию отдельных территорий города Называевска, по согласованию с администрацией города Называевска.

3. Разрешение на разработку документации по планировке территории города Называевска в установленной постановлением Главы города Называевска форме градостроительного задания выдает орган архитектуры и градостроительства администрации города Называевска

4. Исполнителем документации по планировке территории может быть любое юридическое или физическое лицо, обладающее необходимыми кадровыми и материально-техническими ресурсами в соответствии с действующим законодательством, нормами и правилами.

5. Согласованные в установленном порядке проекты утверждаются постановлением главы города Называевска.

6. Утвержденные проекты планировки и застройки являются основанием для регулирования землепользования и застройки в соответствии с действующим Земельным кодексом Российской Федерации в пределах, установленных проектами.

Статья 31. Разработка, согласование и утверждение градостроительной документации

Разработка, согласование и утверждение документации территориального планирования и документации по планировке территорий осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации и Омской области.

ГЛАВА 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА НАЗЫВАЕВСКА

Статья 32. Градостроительный регламент

1. Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации градостроительный регламент территории представляет собой устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты установлены в процессе разработки схем градостроительного зонирования городского города Называевска:

3. Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства.

На карте градостроительного зонирования территории города Называевска выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	1.ЦЕНТРАЛЬНЫЕ ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ
ЦД-1	Зона делового центра
ЦДР-2	Подзона скверов, бульваров
Ц-2	Зона обслуживания и деловой активности местного значения
Ц-3	Зона деловой активности, обслуживания и производственной активности при транспортных узлах
	2.СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ И ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ
ЦС – 1	Зона учреждений здравоохранения
ЦС – 2	Зона средних специальных учебных заведений
ЦС – 3	Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений
ЦС – 4	Зона объектов религиозного назначения
	3.ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж – 1А	Зона индивидуальной усадебной жилой застройки с содержанием домашнего скота и птицы
Ж – 2	Зона индивидуальной жилой застройки городского типа
Ж – 3	Зона смешанной застройки индивидуальными и квартирными домами с участками
Ж – 4	Зона малоэтажной смешанной жилой застройки 2 – 5 этажей
Ж - 5	Зона развития жилой застройки
	4. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
СО – 1	Зона водозаборных, иные технических сооружений
СО - 2	Зона очистных сооружений
СО – 3	Зона кладбищ
СО – 4	Зона режимных объектов ограниченного доступа
	5. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ
ПК	Зона производственно-коммунальных объектов I - IV класса вредности
ПК - 3	Зона легких производств (АЗС, склады, мастерские, автостоянки)
	6. ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
Р-1	Зона парков, набережных
Р-2	Зона рекреационно-ландшафтных территорий

Р-3	Зона коллективных садов
	7. СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ
СХ-1	Зона сельскохозяйственного использования
СХ-2	Зона фермерских хозяйств

Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства в каждой территориальной зоне.

Градостроительные регламенты. Центральные общественно-деловые зоны

ЦД-1- Зона делового центра

Зона делового центра ЦД –1 выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения преимущественно федерального, регионального и общегородского значения, коммерческие учреждения, офисы, жильё, а также здания многофункционального назначения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков в целях строительства

объектов недвижимости:

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, отделения банков;
- издательства и редакционные офисы;
- здания высших учебных заведений;
- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- туристические агентства;
- рекламные агентства;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;
- консульские представительства;
- телевизионные и радиостудии (без установки антенн);
- отделения, участковые пункты милиции;
- гостиницы, центры обслуживания туристов;
- театры, концертные залы;
- кинотеатры, видео салоны;
- музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;
- ярмарки, выставки товаров;
- библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- Дворец бракосочетаний;
- залы аттракционов и игровых автоматов;
- танцзалы, дискотеки;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- магазины, торговые комплексы, торговые дома;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- отделения связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения («семья и брак», «подростковые проблемы» и т.д.);
- дома быта;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.)
- фотосалоны;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- некоммерческие коммунальные предприятия;

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков в целях строительства объектов недвижимости:

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- площадки для временного хранения автотранспорта перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

Условно разрешенные виды использования земельных участков в целях строительства объектов недвижимости:

- многоквартирные жилые дома;
- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;
- общественные туалеты;
- общежития;
- малоэтажные индивидуальные дома с участками.

Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства:

Виды параметров и единицы	Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
<i>Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков</i>	
- Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки), м	3
- Минимальные отступы строений от боковых границ участка, м	а) 0 - в случае примыкания к другой части строения (при обязательном наличии брандмауэрной стены) б) 3 - в иных случаях
- Минимальный отступ строений от задней границы участка, м	3
Максимальная высота строений (до конька крыши), м	20
- Максимальная высота стен строений, м	17
<i>Особые градостроительные требования</i>	
- Архитектурно-художественный облик застройки	Стилевое единство, применение в наружной отделке материалов с высокими декоративными, эксплуатационными характеристиками, кровли - шатровые, подсветка зданий, устройство мансардных этажей, устройство нежилых первых этажей в жилых домах.
-Инженерная подготовка и инженерное обеспечение	-поверхностный водоотвод, централизованные в комплексе с автономными системами жизнеобеспечения.
-Благоустройство и озеленение	Строительство новых и восстановление разрушенных за время строительства дорог Посадка деревьев, кустарников, площадки для отдыха
- Визуальная информация и реклама	- Размещение на зданиях с применением существующих конструкций с согласия собственника здания и согласования с органом архитектуры города Называевска-использование отдельных рекламодателей при согласовании с органом архитектуры

	города Называевска
	Проектирование и строительство объектов на конкурсной основе Создание кондоминиумов (товариществ) на комплексное освоение территорий Изучение общественного мнения Обязательная разработка градостроительной документации (проект застройки) Обсуждение на совещательном коллегиальном органе по вопросам архитектуры и градостроительства.
Особые условия организации градостроительного процесса	

Примечания к таблице:

1. *Предельные параметры разрешенного строительства применительно к видам (объектам) использования недвижимости нежилого характера должны соответствовать представленным в таблице показателям.*

2. *Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований.*

3. *Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:*

- *имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;*

4. *Соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.*

5. *Нормы парковки:*

- *согласно ТЭО*

ЦДР-2. Подзона скверов, бульваров

Зоны ЦДР-2 выделены для обеспечения правовых условий сохранения и формирования озелененных участков, предназначенных для отдыха населения в центральных и жилых районах города.

Основные виды разрешенного использования земельных участков в целях строительства объектов недвижимости:

- скверы, аллеи, бульвары;
- мемориальные комплексы;
- игровые площадки;
- вспомогательные строения, малые архитектурные формы, бассейны, фонтаны и инфраструктура для отдыха;
- зеленые насаждения;

Условно разрешенные виды использования земельных участков в целях строительства объектов недвижимости:

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- летние театры и эстрады;
- общественные туалеты;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, обслуживания и общественного питания

Виды параметров и единицы измерения	Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
<i>Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков</i>	
- Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки), м	3
- Минимальные отступы строений от боковых границ участка, м	а) 0 - в случае примыкания к другой части строения (при обязательном наличии брандмауэрной стены) б) 3 - в иных случаях
- Минимальный отступ строений от задней границы	1

участка, м	
Максимальная высота строений (до конька крыши), м	9
- Максимальная высота стен строений, м	6
<i>Особые градостроительные требования</i>	
- Архитектурно-художественный облик застройки	Применение в наружной отделке материалов с высокими декоративными, эксплуатационными характеристиками, подсветка зданий.
-Инженерная подготовка и инженерное обеспечение	-поверхностный водоотвод, централизованные в комплексе с автономными системами жизнеобеспечения.
-Благоустройство и озеленение	Строительство новых и восстановление разрушенных за время строительства дорог Посадка деревьев, кустарников, площадки для отдыха
- Визуальная информация и реклама	- Размещение рекламы на зданиях с применением существующих конструкций с согласия собственника здания и согласования с органом архитектуры города Называевска-использование отдельных рекламоносителей при согласовании с органом архитектуры города Называевска
Особые условия организации градостроительного процесса	Проектирование и строительство объектов на конкурсной основе Изучение общественного мнения Обязательная разработка градостроительной документации (проект застройки) Обсуждение на совещательном коллегиальном органе по вопросам архитектуры и градостроительства.

Примечания к таблице:

1. Предельные параметры разрешенного строительства применительно к видам (объектам) использования недвижимости нежилого характера должны соответствовать представленным в таблице показателям.

2. Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;

3. Соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

4. Представленные градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны ЦДР-2 только в случае, когда части территорий общего пользования – скверов, бульваров 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 в пределах данной зоны ЦДР-2, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Ц - 2. Зона обслуживания и деловой активности местного значения

Зона обслуживания и коммерческой активности местного значения Ц - 2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров городских районов и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков в целях строительства объектов недвижимости:

- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- гостиницы, гостевые дома;
- рекламные агентства;
- отделения банков;
- танцзалы, дискотеки;
- бильярдные;
- видео салоны;
- залы аттракционов и игровых автоматов;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- 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 (при размещении на земельных участках, сомасштабных по размерам целому кварталу, выделять в специальную зону);
- магазины, торговые комплексы, открытые мини-рынки до 600 кв. м;
- выставочные залы;
- предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи (без установки антенн);
- отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты милиции;
- поликлиники; консультативные поликлиники;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- центры медицинской консультации населения;
- юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;
- транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг (без автостоянок для автотранспорта);
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, размножение, ламинирование, брошюровка и пр.)
- фотосалоны;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания;

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков в целях строительства объектов недвижимости:

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

Условно разрешенные виды использования земельных участков в целях строительства объектов недвижимости:

- жилые дома разных типов (квартирные, блокированные с малыми участками);
- индивидуальные жилые дома с участками;
- культовые объекты;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- молочные кухни;
- рынки открытые и закрытые;
- бани, сауны;
- общественные туалеты;
- автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые на отдельных участках;

Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства (Ц-2):

Виды параметров и единицы	Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
<i>Предельные параметры земельных участков</i>	
- Минимальная площадь (для индивидуальных жилых домов с участками), кв.м.	500
- Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда), м.	20

(для индивидуальных жилых домов с участками)	
<i>Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков</i>	
- Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки), м.	3
- Минимальные отступы строений от боковых границ участка, м.	а) 0 - в случае примыкания к другой части строения (при обязательном наличии брандмауэрной стены) б) 3 - в иных случаях
- Минимальный отступ строений от задней границы участка, м,	3
Максимальная высота строений (до конька крыши), м.	15
- Максимальная высота стен строений, м.	12

Особые градостроительные требования

- Архитектурно-художественный облик застройки	Стилевое единство, применение в наружной отделке материалов с высокими декоративными, эксплуатационными характеристиками, кровли - шатровые, подсветка зданий, устройство мансардных этажей, устройство нежилых первых этажей в жилых домах.
-Инженерная подготовка и инженерное обеспечение	-поверхностный водоотвод, централизованные в комплексе с автономными системами жизнеобеспечения.
-Благоустройство и озеленение	Строительство новых и восстановление разрушенных за время строительства дорог Посадка деревьев, кустарников, площадки для отдыха
- Визуальная информация и реклама	- Размещение на зданиях с применением существующих конструкций с согласия собственника здания и согласования с органом архитектуры города Называевска-использование отдельных рекламоносителей при согласовании с органом архитектуры города Называевска
Особые условия организации градостроительного процесса	Проектирование и строительство объектов на конкурсной основе Изучение общественного мнения Обязательная разработка градостроительной документации (проект застройки) Обсуждение на совещательном коллегиальном органе по вопросам архитектуры и градостроительства.

Примечания к таблице:

1. Предельные параметры разрешенного строительства применительно к видам (объектам) использования недвижимости нежилого характера должны соответствовать представленным в таблице показателям.

2. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований

3. Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;

4. Соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

5. Нормы парковки:

= согласно ТЭО

Ц- 3. Зона деловой активности, обслуживания и производственной активности при транспортных узлах

узлах

Зона деловой активности, обслуживания и производственной активности при транспортных узлах

Ц - 3 выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития общественных центров при сооружениях внешнего транспорта: автовокзала и аэровокзала с широким спектром деловых и обслуживающих функций, связанных с обслуживанием технологических процессов транспортного узла, ориентированных на обеспечение высокого уровня комфорта перевозки пассажиров.

Основные виды разрешенного использования земельных участков в целях строительства объектов недвижимости:

- автобусный вокзал, автостанция;
- объекты технологического назначения транспортного узла: информационные центры, справочные бюро, кассы, залы ожидания, таможня, службы регистрации, службы оформления заказов;
- объекты складского назначения различного профиля, камеры хранения;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- гостиницы, дома приёма гостей, центры обслуживания туристов;
- предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);
- магазины, торговые комплексы;
- рекламные агентства;
- туристические агентства;
- транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;
- отделения банков, пункты обмена валюты;
- нотариальные, адвокатские конторы, юридические консультации;
- издательства и редакционные офисы;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи (без установки антенн);
- центры по предоставлению полиграфических услуг;
- отделения связи, почтовые отделения, междугородний переговорный пункт;
- отделения, участковые пункты милиции;
- видеосалоны;
- залы аттракционов и игровых автоматов;
- компьютерные центры, интернет-кафе,
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- некоммерческие коммунальные предприятия – жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков в целях строительства объектов недвижимости:

- парковки, автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- встроенные в здания гаражи, в том числе многоэтажные, и автостоянки;

Условно разрешенные виды использования земельных участков в целях строительства объектов недвижимости:

- автозаправочные станции, авторемонтные и сервисные мастерские;
- коммерческие мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса вредности;
- культурные объекты;
- многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- общественные туалеты;
- кемпинги, мотели;
- бани, сауны.

Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства (Ц-3):

Виды параметров и единицы	Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
<i>Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков</i>	
- Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен	3

линией регулирования застройки), м.	
- Минимальные отступы строений от боковых границ участка, м.	а) 0 - в случае примыкания к другой части строения (при обязательном наличии брандмауэрной стены) б) 3 - в иных случаях
- Минимальный отступ строений от задней границы участка, м.	3
Максимальная высота строений (до конька крыши), м.	15
- Максимальная высота стен строений, м.	12
Особые градостроительные требования	
- Архитектурно-художественный облик застройки	Стилевое единство, применение в наружной отделке материалов с высокими декоративными, эксплуатационными характеристиками, кровли - шатровые, подсветка зданий, устройство мансардных этажей
-Инженерная подготовка и инженерное обеспечение	-поверхностный водоотвод, централизованные в комплексе с автономными системами жизнеобеспечения.
-Благоустройство и озеленение	Строительство новых и восстановление разрушенных за время строительства дорог Посадка деревьев, кустарников, площадки для отдыха
- Визуальная информация и реклама	- Размещение на зданиях с применением существующих конструкций с согласия собственника здания и согласования с органом архитектуры города Называевска-использование отдельных рекламоносителей при согласовании с органом архитектуры города Называевска
Особые условия организации градостроительного процесса	Проектирование и строительство объектов на конкурсной основе Изучение общественного мнения Обязательная разработка градостроительной документации (проект застройки) Обсуждение на совещательном коллегиальном органе по вопросам архитектуры и градостроительства.

Примечания к таблице:

1. Предельные параметры разрешенного строительства применительно к видам (объектам) использования недвижимости нежилого характера должны соответствовать представленным в таблице показателям.

2. Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;

3. Соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Градостроительные регламенты. Специальные обслуживающие и деловые зоны для объектов с большими земельными участками

Специальные зоны выделены для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим требованием: собственники земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний

ПС – 1. Зона учреждений здравоохранения.

Условно разрешенные виды использования земельных участков для целей строительства объектов недвижимости:

- больницы, роддома, госпитали общего типа;
- научно-исследовательские, лабораторные корпуса;
- хоспис;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- профилактории;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники;
- аптеки;
- станции скорой помощи;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- дома ребенка;
- приюты, ночлежные дома;
- спортплощадки, теннисные корты;
- реабилитационные восстановительные центры;
- отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв. м;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- объекты пожарной охраны;
- культовые объекты;
- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
- открытые автостоянки.
- зеленые насаждения

ЦС – 2. средних специальных учебных заведений

Условно разрешенные виды использования земельных участков для строительства объектов недвижимости:

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

ЦС – 3. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

Условно разрешенные виды использования земельных участков для строительства объектов недвижимости:

- универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);
- спортивные арены (с трибунами);
- аквапарки;
- велотреки;
- мотодромы, картинги;
- яхт-клубы, лодочные станции;
- спортивные школы;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- спортклубы;
- спортплощадки, теннисные корты;
- выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видео салоны;
- предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары);
- телевизионные и радиостудии;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- отделения, участковые пункты милиции;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- консультативные поликлиники;
- магазины;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- гостиницы, дома приёма гостей;
- бани, сауны;
- общественные туалеты;
- парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи;
- открытые автостоянки;
- объекты пожарной охраны;

ЦС – 4. Зона объектов религиозного назначения

Условно разрешенные виды использования земельных участков для строительства объектов недвижимости:

- культовые объекты;
- объекты, сопутствующие культовым объектам;
- гостиницы, дома приезжих;
- жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;
- аптеки;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- хозяйственные корпуса;
- общественные туалеты;
- парковки.

Градостроительные регламенты. Жилые зоны

Ж – 1 А. Зона индивидуальной усадебной жилой застройки с содержанием домашнего скота и птицы

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков для строительства объектов недвижимости:

- отдельно стоящие односемейные дома с земельными участками до 1500 кв.м с возможностью содержания домашнего скота и птицы;

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков для строительства объектов недвижимости:

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

Условно разрешенные виды использования земельных участков для строительства объектов недвижимости:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв. м;
- приемные пункты прачечных и химчисток
- временные объекты торговли
- аптеки;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- отделения, участковые пункты милиции;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства (Ж-1А):

Виды параметров и единицы	Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
<i>Предельные параметры земельных участков</i>	
- Минимальная площадь, кв.м.	500
- Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда), м.	20
<i>Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков</i>	
- Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки), м.	3
- Минимальные отступы строений от боковых границ участка, м.	а) 0 - в случае примыкания к другой части строения (при обязательном наличии брандмауэрной стены) б) 3 - в иных случаях
- Минимальный отступ строений от задней границы участка, м.	3
Максимальная высота строений (до конька крыши), м.	12
- Максимальная высота стен строений, м.	9
- Планировочная организация	- линия застройки на 3 (м) от красной линии (см. градостроительный план участка)
Конструктивные характеристики	- Стены - кирпичные, рубленые, брусовые - кровля - скатная чердачного типа по деревянным стропилам (с частичным остеклением), скатная мансардного типа, - материал кровли: мягкая черепица, метало - черепица и другие виды, - устройство мансардных этажей
Благоустройство и озеленение	-устройство палисадников, посадка крупномерного материала не менее 40% -Покрытие - бетонная тротуарная плитка (твердое покрытие въездов с устройством водопропускной трубы)

	-Ограждение - решетчатое металлическое или деревянное (высота до 1,6м.)
Архитектурно- колористический облик	Спокойное, пропорциональное, психологически комфортное решение фасадов
-Инженерная подготовка и инженерное обеспечение	-поверхностный водоотвод, централизованные в комплексе с автономными системы жизнеобеспечения.
Элементы фасада	- окна, лоджии, балконы - остекление в едином стиле (стеклопакеты пластиковые и др.) - устройство наличников
- Визуальная информация и реклама	- Размещение на зданиях с применением существующих конструкций с согласия собственника здания и согласования с органом архитектуры города Называевска-использование отдельных рекламоносителей при согласовании с органом архитектуры города Называевска

Примечания к таблице:

1. Предельные параметры разрешенного строительства применительно к видам (объектам) использования недвижимости нежилого характера должны соответствовать представленным в таблице показателям.

2. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований

Максимальное количество вновь возводимых жилых единиц на земельном участке должно определяться из расчета: не более одной жилой единицы на каждые 500 кв. метров участка - в случаях строительства отдельно стоящих односемейных домов, блокированных двухсемейных домов.

3. Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;
- расстояния между основными строениями (жилыми домами) равны или превышают 6 метров, а расстояния между вспомогательными строениями (хозяйственными постройками, гаражами и проч.) равны или превышают 2 метра (допускается также блокирование вспомогательных строений по границам земельных участков, при условии устройства брандмауэрных стен), расстояние от окон жилых комнат домов до стен соседнего дома и стен вспомогательных строений (хозяйственных построек для содержания скота и птицы, гаражей, бань) должно быть не менее 6м

4. Соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

5. Нормы парковки:

- Отдельностоящий блокированный двухсемейный дом: 1 машиноместо на жилую единицу.
- Блокированный двух и более семейный дом: 1 машиноместо на жилую единицу.

Ж – 2. Зона индивидуальной жилой застройки городского типа с участками

Зона индивидуальной жилой застройки Ж - 2 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей) с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков для строительства объектов недвижимости:

- отдельно стоящие односемейные дома (коттеджи) с участками до 1500 кв. м;
- блокированные односемейные дома с участками.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков для строительства объектов недвижимости:

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

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования земельных участков для строительства объектов недвижимости:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные
- спортплощадки, теннисные корты;
- отделения, участковые пункты милиции;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- гостевые парковки из расчета 1 машиноместо на 1 участок.

Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства (Ж-2):

Виды параметров и ед. измерения	Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
<i>Предельные параметры земельных участков</i>	
- Минимальная площадь, кв.м.	500
- Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда), м.	20
<i>Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков</i>	
- Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки), м.	3
- Минимальные отступы строений от боковых границ участка, м.	а) 0 - в случае примыкания к другой части строения (при обязательном наличии брандмауэрной стены) б) 3 - в иных случаях
- Минимальный отступ строений от задней границы участка, м.	3
Максимальная высота строений (до конька крыши), м.	17
- Максимальная высота стен строений, м.	14
- Планировочная организация	- линия застройки на 3 (м) от красной линии, от границы участка до застройки – 6м. (см. градостроительный план земельного участка)
Конструктивные характеристики	- Стены - кирпичные, рубленые, брусовые - кровля - скатная чердачного типа по деревянным стропилам (с частичным остеклением), скатная мансардного типа, - материал кровли: мягкая черепица, метало - черепица и другие виды, - устройство мансардных этажей
Благоустройство и озеленение	-устройство палисадников, посадка крупномерного материала не менее 40% -Покрытие - бетонная тротуарная плитка (твердое покрытие въездов с устройством водопропускной трубы) -Ограждение - решетчатое металлическое или деревянное (высота до 2м. с подпорной стенкой)
Архитектурно- колористический облик	- строительство по индивидуальному проекту - оригинальное архитектурно- художественное решение, учитывающее масштаб городской среды
-Инженерная подготовка и инженерное обеспечение	-поверхностный водоотвод, централизованные в комплексе с автономными системами жизнеобеспечения. - канализование - дворовый выгреб - теплоснабжение автономное газовое - телефонизация - телефонные кабельные линии

	-электричество - ВЛ-0,4 -газоснабжение - централизованное
Элементы фасада	- окна, лоджии, балконы - остекление в едином стиле (стеклопакеты пластиковые и др.) - ограждения – художественная ковка -цоколь- облицовка натуральным камнем
- Визуальная информация и реклама	- Размещение на зданиях с применением существующих конструкций с согласия собственника здания и согласования с органом архитектуры города Называевска -использование отдельных рекламносителей при согласовании с органом архитектуры города Называевска
Особые условия организации градостроительного процесса	Обязательная разработка градостроительной документации (проект застройки) Обсуждение на совещательном коллегиальном органе по вопросам архитектуры и градостроительства.

Примечания к таблице:

1. Предельные параметры разрешенного строительства применительно к видам (объектам) использования недвижимости нежилого характера должны соответствовать представленным в таблице показателям.

2. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований.

Максимальное количество вновь возводимых жилых единиц на земельном участке должно определяться из расчета: не более одной жилой единицы на каждые 500 кв. метров участка - в случаях строительства отдельно стоящих односемейных домов, блокированных двухсемейных домов.

3. Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;
- расстояния между основными строениями (жилыми домами) равны или превышают 6 метров, а расстояния между вспомогательными строениями (хозяйственными постройками, гаражами и проч.) равны или превышают 2 метра (допускается также блокирование вспомогательных строений по границам земельных участков, при условии устройства брандмауэрных стен).

4. Соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

5. Нормы парковки:

- Отдельностоящий односемейный дом, блокированный двухсемейный дом: 1 машиноместо на жилую единицу.
- Блокированный многосемейный дом: 1 машиноместо на жилую единицу.

Ж – 3. Зона смешанной застройки индивидуальными и квартирными домами с участками.

Зона Ж – 3 выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с домами квартирного типа не выше 3-х этажей, преимущественно муниципальных.

Основные виды разрешенного использования земельных участков для строительства объектов недвижимости:

- отдельно стоящие односемейные дома с участками до 1000 кв.м
- двухквартирные дома с участками до 500 кв.м;
- дома квартирного типа до 3 этажей с участками

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков для строительства объектов недвижимости:

- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

Условно разрешенные виды использования земельных участков для строительства объектов недвижимости:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- аптеки;
- амбулаторно–поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;
- пункты оказания первой медицинской помощи
- спортплощадки;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- отделения, участковые пункты милиции;
- отделения связи;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
- кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- мастерские по изготовлению мелких поделок;
- общественные резервуары для хранения воды;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- коллективные овощехранилища и ледники;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- гостевые парковки из расчета 1 машиноместо на 2 участка.

Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства (Ж-3).

Виды параметров и ед. измерения	Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
<i>Предельные параметры земельных участков</i>	
- Минимальная площадь, кв.м.	500
- Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда), м.	20
<i>Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков</i>	
- Максимальный процент застройки участка, %	40
- Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки), м.	3
- Минимальные отступы строений от боковых границ участка, м.	а) 0 - в случае примыкания к другой части строения (при обязательном наличии брандмауэрной стены) б) 3 - в иных случаях
- Минимальный отступ строений от задней границы участка, м.	3
Максимальная высота строений (до конька крыши), м.	10
- Максимальная высота стен строений, м.	7
- Планировочная организация	- линия застройки на 3 (м) от красной линии (см. градостроительный план земельного участка)
Конструктивные характеристики	- Стены - кирпичные, рубленые, брусовые, панельные - кровля - скатная чердачного типа по

	деревянными стропилами (с частичным остеклением), скатная мансардного типа, - материал кровли: мягкая черепица, метало-черепица и другие виды, - устройство мансардных этажей
Благоустройство и озеленение	-устройство палисадников, посадка крупномерного материала не менее 40% -Покрытие - бетонная тротуарная плитка (твердое покрытие въездов с устройством водопропускной трубы) -Ограждение - решетчатое металлическое или деревянное (высота до 1,6м)
Архитектурно- колористический облик	- строительство по индивидуальному проекту - спокойное, пропорциональное, психологически комфортное решение фасадов
-инженерная подготовка и инженерное обеспечение	-поверхностный водоотвод, централизованные в комплексе с автономными системами жизнеобеспечения. - канализование - дворовый выгреб - теплоснабжение печное, автономное газовое - телефонизация - телефонные кабельные линии -электричество - ВЛ-0,4 -газоснабжение - централизованное
Элементы фасада	- окна, лоджии, балконы - остекление в едином стиле (стеклопакеты пластиковые и др.) -цоколь- облицовка камнем, бетонной плиткой
- визуальная информация и реклама	- Размещение на зданиях с применением существующих конструкций с согласия собственника здания и согласования с органом архитектуры города Называевска -использование отдельных рекламоносителей при согласовании с органом архитектуры города Называевска
Особые условия организации градостроительного процесса	Обязательная разработка градостроительной документации (проект застройки)

Примечания к таблице:

1. Предельные параметры разрешенного строительства применительно к видам (объектам) использования недвижимости нежилого характера должны соответствовать представленным в таблице показателям.

2. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований, проводимых в порядке статей 25, 26 настоящих Правил.

Максимальное количество вновь возводимых жилых единиц на земельном участке должно определяться из расчета: не более одной жилой единицы на каждые 500 кв. метров участка - в случаях строительства отдельно стоящих односемейных домов, блокированных двухсемейных домов.

3. Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;
- расстояния между основными строениями (жилыми домами) равны или превышают 6 метров, а расстояния между вспомогательными строениями (хозяйственными постройками, гаражами и проч.) равны или превышают 2 метра (допускается также блокирование вспомогательных строений по границам земельных участков, при условии устройства брандмауэрных стен).

4. Соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

5. Нормы парковки:

- Отдельностоящий семейный дом: 1 машиноместо на одну жилую единицу.
- Блокированный многосемейный дом: 1 машиноместо на одну жилую единицу.

Ж – 4. Зона малоэтажной смешанной жилой застройки

Зона малоэтажной смешанной жилой застройки Ж-4 выделена для формирования жилых районов с размещением блокированных односемейных домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 5 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- блокированные односемейные и многосемейные дома с участками;
- дома квартирного типа до 3 этажей с участками
- многоквартирные дома не выше 5 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортплощадки, теннисные корты;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора.
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные)
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Условно разрешенные виды использования:

- амбулаторно–поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;
- отделения, участковые пункты милиции;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- общественные резервуары для хранения воды;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- коллективные овощехранилища и ледники;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования
-

Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства. (Ж-4)

Виды параметров	Единицы измерения	Жилая единица на одну семью в блокированном многосемейном доме	Многоквартирные дома в 3-5 этажей
<i>Предельные параметры земельных участков</i>			
Минимальная площадь	кв. м	500	1200
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)	м	20	35
<i>Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков</i>			
Максимальный процент застройки участка	%	50	50
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией	м	3	3

регулирования застройки)			
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен) б) 3 - в иных случаях	8
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	10	12
Максимальная высота здания (до конька крыши)	м	12	20
Планировочная организация	м	- линия застройки на 3 (м) от красной линии (см. градостроительный план земельного участка)	- размещение со стороны красных линий - размещение в глубине застройки - периметральная - строчная - рядовая
Конструктивные характеристики		- Стены - кирпичные, рубленые, брусовые, панельные	- сборно-монолитный (кирпичные стены с монолитным перекрытием и балками) - сборно-каркасный - крупнопанельный - панельный
Архитектурно- колористический облик		- строительство по индивидуальному проекту - спокойное, пропорциональное, психологически комфортное решение фасадов	- Строительство по индивидуальному проекту - по проекту повторного применения - Спокойное, пропорциональное, психологически комфортное решение фасадов - Высокое качество архитектурного решения фасадов - решение по светодинамике фасадов в ночное время
Компонент пространственной среды		- рядовой «фоновый» элемент (поддерживающий значимость акцентов и доминант ансамбля)	- доминирующий - композиционный акцент «второго порядка» - рядовой «фоновый» элемент (поддерживающий значимость акцентов и доминант ансамбля)
Наружная отделка стен		- покраска фасадов - высокоэстетические и высококачественные виды отделки	- облицовка фасадной плиткой - кладка «лицевым» кирпичом - др. высокоэстетические и высококачественные виды отделки
Кровля		- кровля - скатная чердачного типа по деревянным стропилам (с частичным остеклением), скатная мансардного типа, - материал кровли: мягкая черепица, метало - черепица и другие виды,	- кровля - скатная чердачного типа м (с частичным остеклением), скатная мансардного типа, - материал кровли: мягкая черепица, метало - черепица и другие виды,
Элементы фасада		Окна, лоджии – остекление в едином стиле (стеклопакеты пластиковые, деревянные) Ограждения - металлические	Окна, лоджии – остекление в едином стиле (стеклопакеты пластиковые, деревянные) Ограждения - металлические

	решетчатые Цоколь- облицовка камнем, бетонной плиткой	решетчатые (бетон, стеклопластик) Оформление подъездов - устройство для доступа в здание инвалидов Витрины - должны соответствовать масштабу застройки, иметь высоту 3-4м
Благоустройство и озеленение	-устройство палисадников, посадка крупномерного материала не менее 40% -Покрытие - бетонная тротуарная плитка (твердое покрытие въездов с устройством водопропускной трубы) -Ограждение - решетчатое металлическое или деревянное (высота до 1,6м)	
- Визуальная информация и реклама	- Размещение на зданиях с применением существующих конструкций с согласия собственника здания и согласования с органом архитектуры города Называевска -использование отдельных рекламоносителей при согласовании с органом архитектуры города Называевска	
Особые условия организации градостроительного процесса	Обязательная разработка градостроительной документации (проект застройки)	Проектирование и строительство объектов на конкурсной основе Изучение общественного мнения Обязательная разработка градостроительной документации (проект застройки) Обсуждение на совещательном коллегиальном органе по вопросам архитектуры и градостроительства.

Примечания к таблице:

1. Предельные параметры разрешенного строительства применительно к видам (объектам) использования недвижимости нежилого характера должны соответствовать представленным в таблице показателям.

В объектах, сочетающих различные виды использования, нежилые виды использования должны располагаться на первых этажах, под помещениями жилого назначения, и обеспечиваться отдельным входом.

2. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при том условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей (применительно к соответствующему виду использования). Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных зональных согласований.

3. Соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

4. Нормы парковки:

- Отдельностоящий семейный дом: 1 машиноместо на одну жилую единицу.
- Блокированный многосемейный дом: 1 машиноместо на одну жилую единицу.
- Многоквартирный дом в 3-5 этажей: 60% от жилых единиц.

Ж-5. Зона развития жилой застройки

Зона развития жилой застройки Ж –5 выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

СО – 1. Зона водозаборных, иных технических сооружений

Зона СО-1 выделены для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения по согласованию с Территориальным отделом Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия в Омской области в Называевском районе.

Основные виды разрешенного использования земельных участков для строительства объектов

недвижимости:

- водозаборные сооружения;
- водопроводные очистные сооружения;
- аэрологические станции;
- метеостанции;
- насосные станции;

Виды запрещенного использования земельных участков для строительства объектов

недвижимости:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок лесных насаждений.

Условно разрешенные виды использования земельных участков для строительства объектов

недвижимости:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;
- землеройные и другие работы.

СО – 2. Зона очистных сооружений

Зона СО - 2 выделены для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений по согласованию с Территориальным отделом Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия в Омской области в Называевском районе.

Основные виды разрешенного использования земельных участков для строительства объектов

недвижимости:

- станции аэрации;
- канализационные очистные сооружения;
- насосные станции;

Условно разрешенные виды использования земельных участков для строительства объектов

недвижимости:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;
- землеройные и другие работы.

СО – 3. Зона кладбищ, складирования отходов

Зона СО - 3 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ, мест складирования отходов. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний

Условно разрешенные виды использования земельных участков для строительства объектов

недвижимости:

- действующие кладбища;
- кладбища, закрытые на период консервации;
- места складирования отходов;
- крематории;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы;

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- аптеки;
- отделения, участковые пункты милиции;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны.
- общественные туалеты;
- парковки.

СО-4. Зона режимных объектов ограниченного доступа

Зона особого режима выделены для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти.

Основные виды разрешенного использования земельных участков для строительства объектов недвижимости

- Специализированное использование (режим использования территории определяются с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта)
- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков для строительства объектов недвижимости

- конфессиональные объекты

Условно - разрешенные виды использования земельных участков для строительства объектов недвижимости

- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские

Производственные и коммунальные зоны

ПК. Зона производственно-коммунальных объектов I – IV класса вредности

Зона ПК выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий I и IV. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

ПК-3 Зона легких производств

Основные виды разрешенного использования земельных участков для строительства объектов недвижимости:

- АЗС
- Склады
- стоянки
- конторы различных организаций, фирм, компаний;
- рекламные агентства;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;
- гостиницы, центры обслуживания туристов;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы;
- магазины, торговые комплексы, торговые дома;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- некоммерческие коммунальные предприятия;
- парковки перед объектами

- жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны.
- автостоянки на отдельных земельных участках, подземные, надземные многоуровневые;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны

Р-1. Зона парков, набережных

Данная зона 1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением.

Основные виды разрешенного использования земельных участков для строительства объектов недвижимости:

- парки;
- набережные;
- вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;
- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;
- игровые площадки, площадки для национальных игр;
- спортплощадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры и эстрады;
- рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;
- предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);
- тир;
- озеленение;
- малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования земельных участков для строительства объектов недвижимости:

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- помещения для игровых автоматов и компьютерных игр, интернет-кафе;
- оранжереи;
- участковые пункты милиции;
- общественные туалеты;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- парковки;
- площадки для выгула собак.

Примечание:

Представленные градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-1 только в случае, когда части территорий общего пользования - парков, набережных 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 в пределах данной зоны Р-1, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Р-2. Зона рекреационно-природных территорий

Зона Р-2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

Основные виды разрешенного использования земельных участков для строительства объектов

недвижимости:

- лесные массивы;
- санитарно-защитные лесополосы;
- малые архитектурные формы;
- площадки для выгула собак.

Условно разрешенные виды использования земельных участков для строительства объектов**недвижимости:**

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
- интернаты для престарелых;
- дома ребенка;
- тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;
- спортклубы, яхт-клубы, лодочные станции;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);
- спортплощадки;
- игровые площадки, площадки для национальных игр;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- пляжи;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спасательные станции;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- культовые объекты;
- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
- площадки для мусоросборников.

Примечание:

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-2 только в случае, когда части территорий общего пользования (городских лесов, иных территорий) 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 в пределах данной зоны Р-2, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Р-3. Зона коллективных садов и садово-огородных участков

Зона коллективных садов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования земельных участков для строительства объектов**недвижимости:**

- садовые дома, летние сооружения;
- сады, огороды;

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков для строительства**объектов недвижимости:**

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
- индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
- водозаборы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- помещения для охраны коллективных садов;

- площадки для мусоросборников;
- противопожарные водоемы;
- лесозащитные полосы.

Условно разрешенные виды использования земельных участков для строительства объектов недвижимости:

- коллективные овощехранилища;
- открытые гостевые автостоянки;
- магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- постройки для содержания мелких домашних животных;
- ветлечебницы без содержания животных.

Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства:

		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости	
Виды параметров и единицы измерения		Отдельно стоящий дом	
Предельные параметры земельных участков			
-Минимальная площадь	кв.м	800	
-Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)	м	20	
Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков			
-Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	3	
-Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	3	
-Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	3	
Максимальная высота строений (до конька крыши)	м	9	
-Максимальная высота стен строений	м	7	

Примечания к таблице:

1. Предельные параметры разрешенного строительства применительно к видам (объектам) использования недвижимости нежилого характера должны соответствовать представленным в таблице показателям.

2. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований.

3. Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;
- расстояния между основными строениями (жилыми домами) равны или превышают 6 метров, а расстояния между вспомогательными строениями (хозяйственными постройками, гаражами и проч.) равны или превышают 2 метра (допускается также блокирование вспомогательных строений по границам земельных участков, при условии устройства брандмауэрных стен), расстояние от окон жилых комнат домов до стен соседнего дома и стен вспомогательных строений (хозяйственных построек для содержания скота и птицы, гаражей, бань) должно быть не менее 6м.

4. Соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

5. Нормы парковки:

- Отдельностоящий дом: 1 машиноместо на жилую единицу.

Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны

СХ-1 Зона сельскохозяйственного использования

Зона сельскохозяйственного использования СХ-1 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости:

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости:

- поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
- луга, пастбища;
- животноводческие фермы;
- подсобные хозяйства;
- лесозащитные полосы.

СХ-2 Зона фермерских хозяйств

Основные виды разрешенного использования земельных участков для строительства объектов недвижимости:

- жилые дома
- животноводческие фермы;
- подсобные хозяйства;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

Условно разрешенные виды использования:

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
- временные объекты торговли
- аптеки;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных
- спортплощадки, теннисные корты;

Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства (СХ-2):

Виды параметров и единицы измерения	Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
<i>Предельные параметры земельных участков</i>	
- Минимальная площадь, кв.м.	500
- Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда), м.	20
<i>Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков</i>	
- Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки), м.	3
- Минимальные отступы строений от боковых границ участка, м.	а) 0 - в случае примыкания к другой части строения (при обязательном наличии брандмауэрной стены) б) 3 - в иных случаях
- Минимальный отступ строений от задней границы участка, м.	3
Максимальная высота строений (до конька крыши), м.	12
- Максимальная высота стен строений, м.	9
- Планировочная организация	- линия застройки на 3 (м) от красной линии (см.

	градостроительный план участка)
Конструктивные характеристики	- Стены - кирпичные, рубленные, брусовые - кровля - скатная чердачного типа по деревянным стропилам (с частичным остеклением), скатная мансардного типа, - материал кровли: мягкая черепица, метало - черепица и другие виды, - устройство мансардных этажей
Благоустройство и озеленение	-устройство палисадников, посадка крупномерного материала не менее 40% -Покрытие - бетонная тротуарная плитка (твердое покрытие въездов с устройством водопропускной трубы) -Ограждение - решетчатое металлическое или деревянное (высота до 1,6м)
Архитектурно- колористический облик	Спокойное, пропорциональное, психологически комфортное решение фасадов
-Инженерная подготовка и инженерное обеспечение	-поверхностный водоотвод, централизованные в комплексе с автономными системами жизнеобеспечения.
Элементы фасада	- окна, лоджии, балконы - остекление в едином стиле (стеклопакеты пластиковые и др.) - устройство наличников
- Визуальная информация и реклама	- Размещение на зданиях с применением существующих конструкций с согласия собственника здания и согласования с органом архитектуры города Называевска-использование отдельных рекламоносителей при согласовании с органом архитектуры города Называевска

Примечания к таблице:

1. Предельные параметры разрешенного строительства применительно к видам (объектам) использования недвижимости нежилого характера должны соответствовать представленным в таблице показателям.

2. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований

3. Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;
- расстояния между основными строениями (жилыми домами) равны или превышают 6 метров, а расстояния между вспомогательными строениями (хозяйственными постройками, гаражами и проч.) равны или превышают 2 метра (допускается также блокирование вспомогательных строений по границам земельных участков, при условии устройства брандмауэрных стен), расстояние от окон жилых комнат домов до стен соседнего дома и стен вспомогательных строений (хозяйственных построек для содержания скота и птицы, гаражей, бань) должно быть не менее 6м

4. Соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

5. Нормы парковки:

- Отдельностоящий дом: 1 машиноместо на жилую единицу.

Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах водоохранных зон и санитарно-защитных зон, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьей применительно к соответствующим территориальным зонам, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах водоохранных и санитарно-защитных зон, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими зонам.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167-ФЗ;
- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

- Положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404;

- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- ГОСТ 22283-88 Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.;

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, (включая шумовую зону аэропорта) устанавливаются:

- виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- размещение спортивных сооружений;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний:

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- электроподстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохраных зон рек, других водных объектов:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- проведение рубок главного пользования;
- осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;
- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от

водного объекта;

- складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
- находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
- длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота),
- использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;
- размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков;

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина - 10 м для всех объектов)

- распашка земель;
 - применение удобрений;
 - складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
 - выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
 - установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;
 - движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.
- Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний:

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;
- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

6. Режим природопользования на территории наземных памятников природы, а также охранных зон отдельных деревьев – памятников природы радиусом 11.5 м, устанавливается на основе паспортов указанных памятников, утвержденных органами государственной власти

7. До утверждения проектов водоохранных зон согласно статье 112 Водного кодекса Российской Федерации земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.

8. Градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

9. Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.

10. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

- основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов

капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству (основные виды использования);

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и только совместно с ними;

11. Виды использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

12. Границы зон распространения градостроительных ограничений могут не совпадать с границами территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования.

13. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства допускается при условии соблюдения указанных градостроительных ограничений.

14. Выполнение градостроительных регламентов является обязательным для всех субъектов градостроительной деятельности.

Статья.33. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту территориальных зон

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земельный участок и иные объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;
- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

2. Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

3. Запрет на использование земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или срок приведения видов использования земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости в соответствие с градостроительным регламентом устанавливается органом местного самоуправления.

4. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов капитального строительства, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

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

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

Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Статья 34. Линии градостроительного регулирования

1. Линии градостроительного регулирования – границы территорий, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с нормативными требованиями.

2. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки, межевания и застройки территорий, а также проектами санитарно-защитных зон, проектами водоохраных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры и т.д.

3. На территории города Называевска действуют следующие линии градостроительного регулирования:

- красные линии;
- линии регулирования застройки;
- границы полосы отвода автомобильной дороги;
- границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;
- границы зон охраняемого городского и природного ландшафта.

4. Орган архитектуры и градостроительства города Называевска обеспечивает соблюдение и выдачу юридическим и физическим лицам исходно-разрешительной документации, содержащей полную информацию обо всех действующих на данной территории линиях градостроительного регулирования.

ГЛАВА 5. ТРЕБОВАНИЯ К ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА НАЗЫВАЕВСКА

Статья 35. Основные принципы организации застройки на территории города Называевска

Планировочная организация и застройка города Называевска должны отвечать требованиям создания среды, соответствующей значению города Называевска и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природного окружения.

2. Для решения этих задач необходимо:

- обеспечивать эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, решений транспортной и инженерной инфраструктур города Называевска, заложенных в Генеральном плане города Называевска, инженерно-геологические и ландшафтные характеристики;
- учитывать характер исторически сложившейся среды и имеющихся в городе Называевска объектов историко-культурного значения;
- использовать, в том числе в новой застройке, архитектурно-планировочные приемы, наиболее соответствующие социально-гигиеническим параметрам территории.

3. Застройка города Называевска должна осуществляться в соответствии с Генеральным планом, утвержденными проектами планировки, проектами межевания и проектами застройки, настоящими Правилами, а также действующими на территории города Называевска нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

4. При проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо строго соблюдать красные линии застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией. Нарушение красных линий влечет за собой наступление ответственности в соответствии с действующим законодательством.

5. Изменения основных положений проектов, в том числе красных линий улиц, проездов, поперечных профилей улиц, изменения принятого функционального зонирования и основных композиционных принципов архитектурно-планировочных решений допускаются только по согласованию с органом архитектуры и градостроительства администрации города Называевска при наличии иных согласований, в установленном порядке.

6. Строительство зданий, сооружений и объектов благоустройства на территории города Называевска, в том числе промышленных объектов, разрешается только по проектам, разработанным имеющими лицензию проектными организациями и физическими лицами и согласованными с органом архитектуры и градостроительства администрации города Называевска.

7. Все объекты капитального строительства и градостроительные комплексы должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства (проезды, подходы, озеленение, наружное освещение и т.п.), исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами, введенными в эксплуатацию.

Статья 36. Особенности застройки и землепользования на территориях жилых зон

1. Жилые зоны предназначены для застройки многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами постоянного, сезонного или временного проживания (в соответствии с установленными видами разрешенного использования соответствующей территориальной зоны).

2. Особенности застройки выявляются и устанавливаются в процессе детального изучения социально-пространственного качества среды, возможности и рациональности ее изменения.

3. Объекты основного вида разрешенного использования должны занимать не менее 60 % территории. До 40% территории допускается использовать для размещения объектов социально-бытового и культурно-досугового назначения, стоянок автомобильного транспорта, коммунальных объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду и население (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

4. Объекты благоустройства придомовых территорий (проезды, автостоянки, площадки для игр и занятий спортом, малые архитектурные формы и др.) в соответствии с нормативами и проектной документацией относятся к основным видам разрешенного использования жилых зон.

5. Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом, в случае если до 40 % территории используется не в соответствии с ее основным назначением.

6. Изменение функционального назначения жилых помещений допускается в отношении помещений, расположенных на первых этажах жилых домов при условии обеспечения входов со стороны красных линий улиц или границ земельно-имущественных комплексов и организации загрузочных площадок. При этом запрещается использование помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям. Вид функционального назначения данных помещений устанавливается настоящими Правилами в соответствии с градостроительными регламентами жилых зон.

7. Субъектами землепользований объектов жилого назначения являются собственники, товарищества собственников жилья, организации, уполномоченные органами местного самоуправления или предприятия и организации, в собственности которых находятся данные объекты. Землепользователи обязаны содержать придомовые (внутриквартальные) территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь подземные сооружения.

8. Заказчикам жилищного строительства земельные участки предоставляются в аренду на период строительства. Границы земельных участков устанавливаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка, разработанным на основе проекта планировки. По окончании строительства земельные участки, границы которых устанавливаются в соответствии с проектом границ земельного участка, разработанным на основе проекта межевания территории, предоставляются собственникам жилья в аренду либо в собственность.

9. Предоставление земельных участков под многоквартирное жилищное строительство осуществляется на конкурсной или аукционной основе.

10. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, (пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования), аренды вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков. Право начала строительства наступает после утверждения проекта в установленном порядке и получения разрешения на строительство от органов самоуправления города Называевска.

11. Застройка территорий должна осуществляться в строгом соответствии с проектами планировки, утвержденными в установленном порядке.

12. До начала строительства жилых домов и гражданских зданий должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций.

13. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента зоны размещения строительства и требованиям градостроительного плана земельного участка (в отсутствие градостроительного плана требования устанавливаются в архитектурно-планировочном задании).

14. Жилые здания с квартирами на первом этаже следует располагать, как правило, с отступом от красных линий.

15. Запрещается осуществлять любой вид капитального строительства, в том числе сооружение отдельных частей зданий (портики, лестницы и т.п.) вне пределов красных линий (кроме прокладки инженерных коммуникаций, а также посадки зеленых насаждений общего пользования, предусмотренных градостроительной документацией).

16. Жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по образцовым (типовым) проектам, согласованным в установленном порядке органом архитектуры и градостроительства администрации города Называевска.

17. Застройку кварталов необходимо формировать поэтапно в виде законченных градостроительных комплексов в соответствии с утвержденной градостроительной документацией. Законченность градостроительных комплексов должна обеспечиваться опережающей прокладкой инженерных сетей и одновременным, вместе с жилой застройкой, строительством объектов культурно-досугового и социально-бытового обслуживания, а также благоустройства в объеме, предусмотренном нормативами.

18. Объем и качество законченного строительством объекта, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектно-сметной документации.

19. В кварталах (микрорайонах) жилой застройки, а также при объектах, характеризующихся интенсивной посещаемостью, следует предусматривать необходимое количество автостоянок.

20. Индивидуальные гаражи предусматриваются на обособленных территориях, преимущественно в пределах коммунальной зоны.

21. Установка временных металлических гаражей в жилых кварталах допускается только для автотранспортных средств инвалидов по предварительному согласованию с органом архитектуры города Называевска.

Статья 37. Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых зон

1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий и иных зданий, строений и сооружений, стоянок автомобильного транспорта в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для каждого вида территориальной зоны картой градостроительного зонирования настоящих Правил.

2. Объекты, размещаемые в территориальной зоне должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.

3. Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% территории используются не в соответствии с ее основным назначением.

4. Строительство на территориях учебно-образовательных зон объектов, не связанных с учебно-воспитательным процессом, запрещается.

5. Строительство на территориях лечебно-оздоровительных зон объектов, не связанных с лечебно-оздоровительным процессом, если это не предусмотрено градостроительным регламентом, запрещается.

6. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного государственными и муниципальными градостроительными нормативами уровня обслуживания населения, не допускается.

7. При принятии решения об изменении функционального назначения объекта в рамках разрешенного использования территориальной зоны размеры земельного участка могут быть пересмотрены в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

8. Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков школьных, дошкольных и медицинских учреждений допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения, по отдельному согласованию.

Статья 38. Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон

1. Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, производственно-технических, коммунальных и складских объектов, а также обеспечивающих их функционирование объектов инфраструктуры и санитарно-защитных зон.

2. При застройке промышленных, производственно-технических и коммунально-складских зон должно обеспечиваться рациональное и эффективное землепользование с соблюдением утвержденных градостроительных регламентов.

3. Строительство новых предприятий, имеющих вредные выбросы в атмосферу и водоемы, без мероприятий по улучшению качества природной среды на территории города Называевска не допускается.

4. Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта.

5. Расширение существующих промышленных предприятий, расположенных в территориальных зонах иного назначения, не допускается.

6. На территориях производственных предприятий могут быть размещены объекты общественно-делового назначения (заводоуправление, столовая, медпункт, спортзал, магазины товаров первой необходимости и т. д.).

7. Земельные участки, на которых расположены предприятия, являющиеся источником повышенной опасности, должны быть огорожены.

8. При предоставлении земельных участков под строительство предприятий, представляющих собой источник повышенной опасности для окружающей среды и населения, в соответствии со ст. 41 Федерального закона «Об охране окружающей среды» и ст. 11 Федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» требуется положительное заключение специально уполномоченных органов в области охраны окружающей природной среды и органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

9. Степень экологической, социальной и иной опасности от размещения предприятия определяется проектом строительства, прошедшим государственную экспертизу. В отдельных случаях может проводиться общественная экспертиза.

10. Строительство предприятий должно осуществляться в строгом соответствии с утвержденными в установленном законом порядке природоохранными, санитарными, строительными нормами и правилами, а также правилами, обеспечивающими необходимую охрану труда.

11. Проекты строительства или реконструкции промышленных предприятий должны разрабатываться в соответствии с Генеральным планом города Называевска и настоящими Правилами.

12. Проекты строительства производственных объектов должны предусматривать эффективное использование территории и подземного пространства, плотность застройки должна соответствовать нормативной (СНиП II-89-80* Генеральные планы промышленных предприятий).

13. Размещение и планировку земельных участков производственных объектов необходимо осуществлять в соответствии со СНиП II-89-80* Генеральные планы промышленных предприятий.

14. Проектом строительства производственных объектов должны предусматриваться обеспечение противопожарных норм, рациональные решения по охране водоемов, почвы и атмосферного воздуха, по отводу сточных вод, снятие и хранение природного слоя почвы, рекультивация.

15. Предприятия производственного назначения независимо от формы собственности, а также граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность, обязаны принимать эффективные меры по соблюдению технологического режима и выполнению требований по охране природы, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, оздоровлению окружающей природной среды. В этих целях они обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативов качества окружающей природной среды на основе внедрения экологически безопасных технологий, надежной и эффективной работы очистных

сооружений, обеззараживания и утилизации отходов с обязательным проведением мероприятий по охране и воспроизводству природных ресурсов.

16. Санитарно-защитная зона предназначена для обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в предельном слое атмосферы загрязняющих веществ; уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население; факторов физического воздействия – шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

17. В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунальных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений здравоохранения, учреждений отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, садоводческих, дачных и огороднических кооперативов, а также производство сельскохозяйственной продукции.

18. Территории санитарно-защитных зон должны быть максимально озеленены (не менее 60%) с целью усиления ассимиляции и фильтрации воздушных масс и локального благоприятного влияния на климат.

19. Санитарно-защитная зона должна быть благоустроена, являясь архитектурно-эстетическим переходным элементом между промышленными зонами и зонами иного назначения.

20. При размещении предприятий и других производственных объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод и атмосферного воздуха, меры по сохранению имеющихся зеленых насаждений.

21. Оздоровительные, санитарно-гигиенические, строительные мероприятия, связанные с охраной окружающей среды на прилегающей к предприятию загрязненной территории, включая благоустройство санитарно-защитных зон, осуществляется за счет предприятия, имеющего вредные выбросы.

22. Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

23. Администрация города Называевска вправе на договорной основе в соответствии с бюджетным законодательством привлекать средства промышленных предприятий, независимо от их ведомственной подчиненности и форм собственности, на строительство магистральных инженерных сооружений, дорог, культурно-бытовых объектов, благоустройство и другие нужды, связанные с развитием города Называевска.

Статья 39. Особенности застройки и землепользования на территориях зон инженерной инфраструктуры

1. Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования инженерных сетей энергообеспечения, связи, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, а также для объектов инженерной инфраструктуры очистных сооружений водоснабжения, канализации, котельных, электрических подстанций, тепловых пунктов, насосных станций и включают территории, необходимые для их технического обслуживания и охраны.

2. Включение земельных участков в состав зоны инженерной инфраструктуры обусловлено расположением на этих участках объектов соответствующего функционального (целевого) назначения или предназначенных градостроительной документацией для размещения таких объектов.

3. Вся территория зоны инженерной инфраструктуры должна использоваться в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для этой зоны. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается.

4. Инженерные коммуникации проектируются в соответствии с Генеральным планом города Называевска, схемой территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Омской области, а также планируемым размещением объектов капитального строительства федерального и регионального значения, в том числе:

- объектов энергетических систем регионального значения;
- объектов транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;
- линейных объектов регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий;
- иных объектов, размещение которых необходимо для осуществления определенных федеральными законами и законами Омской области полномочий Омской области.

5. Прокладка магистральных коммуникаций должна производиться, как правило, на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование специально уполномоченных государственных органов.

6. При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций, как правило, не допускается их прокладка под проезжей частью улиц.

7. При необходимости прокладки магистральной сети, не предусмотренной утвержденной градостроительной документацией, ее трассировка, условия проектирования и строительства должны рассматриваться органом архитектуры и градостроительства администрации города Называевска по представлению проектных материалов заказчиком.

8. При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям в проектах должны предусматриваться объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта.

9. Владельцы подземных и наземных коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в орган архитектуры и градостроительства администрации города Называевска документы об изменениях, связанных с их проектированием, строительством.

10. При прокладке сетей заказчик обязан выполнить:

- разбивку на местности осей прокладываемых трасс инженерных коммуникаций в соответствии с рабочими чертежами;
- исполнительную съемку проложенных трасс инженерных коммуникаций до приема их в эксплуатацию.

11. В целях обеспечения нормативной долговечности металлических трубопроводов, кроме пассивной защиты их от коррозии, предусматривается электрохимическая защита от блуждающих токов, проектирование и строительство которой должно осуществляться организациями, имеющими соответствующую лицензию, а эксплуатация - специализированной службой.

12. Проектная документация на строительство и реконструкцию инженерных коммуникаций и сооружений должна соответствовать требованиям норм обеспечения объектов капитального строительства современными коммунальными услугами и действующим санитарным нормам, СНиП, ГОСТ и другим нормативным правовым актам.

13. Проекты инженерных сетей разрабатываются по техническим условиям эксплуатирующих организаций на основании архитектурно-планировочного задания, выданного органом архитектуры и градостроительства. Организации, выдавшие технические условия, несут ответственность в установленном порядке за их техническую целесообразность и эффективность.

14. При разработке рабочей документации отдельной транзитной или магистральной коммуникации должен учитываться проект строительства, реконструкции, благоустройства улицы, по которой намечена прокладка сети, а также ранее разработанные или разрабатываемые проекты на размещение других инженерных сетей и объектов инженерной инфраструктуры.

15. Проектирование инженерных коммуникаций следует производить только на реальной современной топографической основе М 1:500, выданной или согласованной геослужбой органа архитектуры и градостроительства.

16. Производство земляных работ, связанных с прокладкой инженерных сетей на территории города Называевска, выполняется в соответствии с утвержденным проектом организации строительства и Правилами благоустройства и содержания территории города Называевска.

17. Земляные работы, связанные с прокладкой и переустройством инженерных коммуникаций, могут производиться только после получения разрешения на производство работ в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

18. До начала строительных работ по прокладке магистральных инженерных сетей заказчик обязан:

- оформить предоставление земельного участка для строительства магистральных сетей и сооружений;
- получить разрешение или согласование трассы от государственного органа в области охраны окружающей среды;
- произвести разбивку в натуре осей прокладываемых внутриквартальных сетей в соответствии с рабочими чертежами.

19. Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на производителя работ.

20. До сдачи в эксплуатацию инженерных сетей и сооружений заказчик обязан выполнить исполнительную съемку подземных коммуникаций и передать её в орган архитектуры и градостроительства города Называевска.

21. Финансирование строительства внутриквартальных и магистральных сетей, головных и концевых инженерных сооружений осуществляется из бюджетов всех уровней, внебюджетных источников, средств заказчиков (инвесторов), а также из средств энергоснабжающих организаций, направляемых на развитие собственной материальной базы.

Статья 40. Особенности застройки и землепользования на территориях зон транспортной инфраструктуры

1. Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного и автомобильного транспорта.

2. Границы зон транспортной инфраструктуры, как правило, совпадают с красными линиями или границами полос отвода железных и автомобильных дорог.

3. В состав зон транспортной инфраструктуры включаются территории улично-дорожной сети, крупных транспортных развязок, а также допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных

сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов подземных и наземных пешеходных переходов, павильонов на остановочных пунктах общественного транспорта).

4. Улично-дорожная сеть города Называевска представляет собой систему улиц, дорог, проездов и транспортных сооружений, предназначенных для транспортного и пешеходного движения.

5. Планирование, проектирование, строительство и реконструкция дорожно-транспортной инфраструктуры города Называевска (улиц, дорог, площадей, линий железных дорог, путепроводов, транспортных развязок) осуществляется на основе утвержденного Генерального плана города Называевска, схемой территориального планирования Омской области, схемой территориального планирования РФ, а также с учетом размещения объектов капитального строительства федерального и областного значения.

6. Территории магистральных улиц и проездов в границах красных линий предназначены для строительства городских транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения.

7. Внутриквартальные проезды, подъездные пути предназначены для обеспечения транспортной связи с объектами, размещенными на внутриквартальной территории, с транспортными магистралями и разрабатываются в составе проекта планировки или межевания квартала (микрорайона). При размещении объекта, не предусмотренного ранее разработанным проектом планировки, подъездные пути и проезды, необходимые для строительства и эксплуатации объекта выполняются за счет застройщика. Проектная документация на строительство внеплощадочных подъездов и сооружений разрабатывается и согласовывается в составе документации на объект в целом.

8. При осуществлении работ по развитию улично-дорожной сети, других объектов транспортного назначения, финансируемых за счет федерального, областного бюджета или бюджета города Называевска, расходы по выносу из зон строительства инженерных сетей и коммуникаций, находящихся на балансе предприятий, организаций и учреждений, предусматриваются в рамках реализуемых проектов.

9. Территории зон транспортной инфраструктуры, как правило, относятся к землям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного и автомобильного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию подземных и наземных зданий, строений и сооружений.

Статья 41. Особенности застройки и землепользования на территориях рекреационных зон

1. Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, сады, городские, сельские леса, лесопарки и другие природные объекты.

2. Границы рекреационных зон устанавливаются по красным линиям, а также другим линиям градостроительного регулирования в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

3. На территориях рекреационных зон допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

4. Для обеспечения режима функционирования рекреационных территорий могут устанавливаться охранные зоны с запрещением в пределах этих зон деятельности, отрицательно влияющей на природные комплексы охраняемых территорий. Границы охранных зон устанавливаются Генеральным планом и фиксируются на карте градостроительного зонирования настоящих Правил.

5. Земельные участки в пределах охранных зон у собственников, владельцев, пользователей и арендаторов не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для этих земельных участков особого правового режима.

Статья 42. Особенности застройки и землепользования на территориях зон специального назначения

1. Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения (кладбищ, крематориев), а также складирования и захоронения отходов. На территориях указанных зон размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования для других территориальных зон, не допускается.

2. Земельные участки, входящие в состав зон специального назначения могут быть предоставлены только государственным или муниципальным предприятиям, осуществляющим соответствующую деятельность.

3. На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, а также специальных нормативов.

4. В состав территорий зон специального назначения включаются охранные зоны, установленные в соответствии со специальными нормативами.

5. Земельные участки в пределах таких охранных зон у собственников (пользователей), использующих эти участки с нарушением правового режима, подлежат изъятию в установленном законом порядке.

Статья 43. Особенности застройки и землепользования на территориях зон акваторий

1. Зоны акваторий включают в себя земли, занятые водными объектами и прибрежными территориями, а также водоохраные территории водозаборов, гидротехнических, водохозяйственных сооружений и иных водных объектов.

2. Границы зон акваторий определяются картами градостроительного зонирования и уточняются при разработке соответствующей градостроительной и проектной документации.

3. Границы зон акваторий устанавливаются по границам прибрежных полос, подпорным стенкам набережных, границам земельных участков пляжей, красным и другим линиям градостроительного регулирования.

4. В зонах акваторий не допускается размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования земельных участков других территориальных зон, за исключением причалов, портовых сооружений, аквапарков, лодочных станций, яхт-клубов и других сооружений спортивного и оздоровительного назначения, для функционирования которых необходимы водные объекты.

Статья 44. Особенности застройки и землепользования зон резервного фонда городских земель

1. Зоны резервного фонда городских земель предназначены для перспективного освоения в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

2. В состав зон резервного фонда городских земель включаются:

- территории, зарезервированные под перспективное развитие в соответствии с Генеральным планом города Называевска, под уникальные объекты или объекты социально-гарантированного минимума;
- территории, выявленные для дополнительного использования;
- территории, используемые с нарушением установленного разрешенного использования, подлежащие изъятию.

3. Территории указанных зон могут быть использованы для размещения временных объектов с разрешения администрации города Называевска до принятия решения об их освоении и переводе в соответствующий вид территориальной зоны.

4. Границы зон резервного фонда городских земель определяются картами градостроительного зонирования. Разрешенное использование конкретных территориальных зон резервного фонда устанавливается градостроительным регламентом, утвержденным настоящими Правилами.

5. При принятии решения о предоставлении земельных участков, входящих в состав зон резервного фонда городских земель, соответствующие территории переводятся в другой вид территориальных зон в соответствии с их установленным разрешенным использованием.

6. Информация о резервном фонде городских земель является открытой и может быть предоставлена по заявке заинтересованного лица в установленном порядке структурными подразделениями администрации города Называевска.

Статья 45. Требования к благоустройству территории и дизайну городской среды

1. Для создания эстетически полноценной среды городского поселения следует широко использовать архитектурно-художественные и дизайнерские средства: цветоцветовое решение, монументально-художественное оформление, малые архитектурные формы и т.д.

2. Все проекты благоустройства общественных территорий города Называевска разрабатываются в соответствии с архитектурно-планировочным заданием (далее - АПЗ) на проектирование, выданным органом архитектуры и градостроительства администрации города Называевска действующими строительными нормами, другими нормативными документами. Необходимость согласования проектов благоустройства с заинтересованными органами государственного надзора и контроля, инженерными и коммунальными службами, а также собственниками земельных участков, чьи интересы затрагиваются проектом, указываются в АПЗ.

3. Юридические и физические лица, эксплуатирующие на правах собственника, владельца или арендатора здания или сооружения в границах предоставленных им участков, несут полную ответственность за осуществление всех предусмотренных соответствующей проектной документацией и предписаниями соответствующих служб администрации города Называевска мероприятий по благоустройству территорий, содержат в порядке территории в границах предоставленных земельных участков, а также несут ответственность за сохранность зеленых насаждений на территории в границах предоставленных земельных участков.

4. На наиболее значимых, с точки зрения формирования образа города Называевска, территориях (общественно-деловых зон, территориях центральных улиц, скверов и парков и т.д.) проекты размещения временных объектов и малых архитектурных форм: летних кафе, торговых павильонов, киосков, остановочных пунктов, опор освещения, скамеек, стендов, скульптуры, ограждений, рекламы и других элементов, а также проекты монументально-художественного оформления зданий и сооружений (включая промышленные и коммунальные объекты) и праздничного оформления города Называевска рассматриваются на архитектурно-градостроительном совете и утверждаются администрацией города Называевска. На других территориях города Называевска аналогичные проектные предложения согласовываются с органом архитектуры и градостроительства администрации города Называевска и утверждаются заказчиком.

5. Освещение улиц, площадей, подсветка отдельных зданий и сооружений осуществляется в соответствии с требованиями заданий, выдаваемых органом архитектуры и градостроительства.

6. Собственники, пользователи, владельцы и арендаторы зданий, строений и сооружений обязаны осуществлять ремонт и окраску фасадов зданий исключительно по разработанным паспортам цветового решения фасадов. В случае утраты паспорта либо изменения цветового решения здания, строения или сооружения вновь разработанный паспорт цветового решения фасада согласовывается органом архитектуры и градостроительства. За выполнение отделки фасадов зданий, строений и сооружений без паспорта или с нарушением решений, указанных в паспорте, собственники, пользователи, владельцы и арендаторы привлекаются к административной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

7. Приемка законченных работ по благоустройству производится комиссией администрации города Называевска с участием представителей органа архитектуры и градостроительства города Называевска, органа управления городским хозяйством администрации города Называевска.

8. Содержание элементов благоустройства определяется Правилами благоустройства и содержания территории города Называевска, утверждаемыми решением Совета города Называевска. Размещение объектов наружной рекламы регламентируется Положением о порядке размещения наружной рекламы в городе Называевске, утверждаемым решением Совета города Называевска.

Статья 46. Требования к застройке и содержанию территорий общего пользования, улично-дорожной сети

На территориях общего пользования допускается размещение элементов улично-дорожной сети, инженерных сетей и объектов, необходимых для их эксплуатации (тепловые пункты, трансформаторные подстанции, водонапорные башни, газораспределительные пункты и пр.), объектов транспортной инфраструктуры (разворотных площадок общественного транспорта, парковок, автозаправочных станций, станций технического обслуживания и пр.) по согласованию с органом архитектуры и градостроительства администрации города Называевска.

Статья 47. Требования к застройке и содержанию территорий садово-огороднических некоммерческих объединений

1. Застройка территорий садово-огороднических некоммерческих объединений производится в соответствии с утвержденной градостроительной документацией - проектом планировки или застройки, проектом межевания, согласованными в установленном порядке.

2. Основными нормативами организации застройки территории коллективных садов являются:

- количество и размер подъездных и внутренних дорог;
- минимальное расстояние между зданиями, строениями и сооружениями, границами земельных участков;

- техническая характеристика инженерного обеспечения территории;

- перечень необходимых противопожарных мероприятий;

- перечень мероприятий по охране окружающей среды.

3. Для строительства садового домика сезонного, временного и круглогодичного пользования и хозяйственных построек на земельных участках следует применять индивидуальные или типовые проекты. Габариты садовых домиков и хозяйственных построек, место их размещения на участке, этажность должны соответствовать установленному градостроительному регламенту и решениям, принятым в проекте застройки соответствующей территории.

4. Застройщик садового участка вправе по своему усмотрению производить отделку фасадов, декоративное устройство внешних и внутренних элементов участка и сооружений, не нарушая их размеров, предварительно согласовав данные действия с правлением садово-огороднического объединения.

5. Подведение инженерных коммуникаций к строениям следует осуществлять с соблюдением технических условий, полученных в установленном порядке.

6. На территории каждого садово-огороднического объединения должны быть организованы места складирования и временного хранения твердых бытовых отходов (не менее 1 на 100 участков). Указанные площадки размещаются равномерно на территории садово-огороднического объединения и должны иметь водонепроницаемое покрытие, удобный подъезд и ограждение (в т.ч. зелеными насаждениями). На каждом садовом участке должно быть определено место кратковременного сбора твердых бытовых отходов с соблюдением санитарных разрывов до ближайшего садового домика.

7. На всей территории садово-огороднического объединения (домовладения, участка, проезда, дороги) должна регулярно проводиться санитарная очистка и уборка от мусора, валежника, кустарника и травостоя. Ответственность за санитарную очистку территории участка, домовладения несут собственники, владельцы, в местах общего пользования - правление садово-огороднического объединения.

8. Порядок использования территорий садово-огороднических некоммерческих объединений граждан регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 448. Требования к озеленению территорий города Называевска

1. Зеленые насаждения, располагаемые в пределах городской черты, формируют единую систему озеленения города Называевска, в которую включаются: парки, сады, скверы, бульвары, озеленение улиц, зеленые насаждения на участках пгородских объектов (озеленение общего пользования), озеленение жилой застройки, участков учреждений здравоохранения, образования, других предприятий и организаций (озеленение ограниченного пользования), санитарных, водоохранных зон, кладбищ и пр. (озеленение специального назначения).

2. Формирование новых объектов озеленения общего пользования, а также реконструкция существующих осуществляется по специальным проектам на основе АПЗ, выдаваемого органом архитектуры и градостроительства и согласуемого с соответствующими муниципальными организациями городского хозяйства и структурными подразделениями администрации города Называевска.

3. При организации застройки территорий необходимо обеспечивать максимальное сохранение существующего озеленения. Для этой цели следует выделять соответствующие участки озеленения на стадии проектирования и обеспечивать их охрану от неорганизованного использования в процессе строительства.

4. При невозможности сохранения зеленых насаждений в смете на строительство объекта должны предусматриваться необходимые средства на пересадку или восстановление насаждений, восстановление растительного грунта и травяного покрова.

5. При проектировании прокладки инженерных сетей вблизи зеленых насаждений необходимо выполнение поперечной съемки в зоне 5 м от оси коммуникации.

6. Ответственность за сохранность зеленых насаждений возлагается:

в парках, садах, бульварах - на владельцев территорий;
на улицах перед строениями до красных линий, на внутриквартальных участках - на руководителей жилищно-эксплуатационных участков, жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников жилья, арендаторов строений и владельцев земельных участков;
на территориях организаций в пределах их защитных зон - на руководителей организаций;
на территориях зеленых насаждений, предоставленных под застройку, - на руководителей организаций и граждан, которым предоставлены земельные участки, а со дня начала работ - на руководителей подрядных организаций и граждан.

7. За повреждение или самовольную вырубку зеленых насаждений на предоставленном земельном участке, а также непринятие мер охраны находящихся в их ведении зеленых насаждений виновные привлекаются к ответственности в установленном порядке.

Статья 49. Требования к инженерной подготовке и инженерной защите территорий

1. Инженерная подготовка территории города Называевска осуществляется с целью улучшения её физических характеристик и создания условий для эффективного гражданского и промышленного строительства. Основной задачей инженерной подготовки территории города Называевска является защита территории от воздействия неблагоприятных физико-геологических процессов, затопления и подтопления во время паводков и паводков, повышения уровня грунтовых вод, просадки и подвижки грунтов.

2. Мероприятия по инженерной подготовке территории предусматриваются во всех видах градостроительной и проектной документации.

3. Для защиты от затопления во время паводков и паводков застроенных территорий могут разрабатываться специальные муниципальные программы, которые обязательно должны включать и мероприятия по благоустройству и озеленению территорий.

Статья 50. Присвоение названий улицам, адресов зданиям, строениям, сооружениям

1. Присвоение названий улицам, переулкам, площадям, а также их переименование производится решением Совета города Называевска на основании заявлений заинтересованных лиц. Порядок рассмотрения заявлений и перечень прилагаемых к ним документов определяется Советом города Называевска.

2. Адреса зданиям, строениям, сооружениям присваиваются постановлением главы города Называевска.

3. Физические и юридические лица, заинтересованные в присвоении адресов зданиям, строениям, сооружениям, владельцами которых являются, обращаются в администрацию города Называевска с заявлением. К заявлению прилагается акт приемки законченного строительством объекта, заключения контролирующих органов, правоустанавливающие документы на земельный участок.

4. Единый адресный план города Называевска ведется органом архитектуры и градостроительства.

ГЛАВА 6. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА НАЗЫВАЕВСКА

Статья 51. Охрана окружающей среды

1. Охрана окружающей среды обеспечивается системой мер экологического контроля на стадиях проектирования, строительства объектов капитального строительства и их эксплуатации в соответствии с Федеральным законом "Об охране окружающей среды».

2. Разработка градостроительной документации должна осуществляться с соблюдением требований охраны окружающей природной среды и учетом последствий негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную среду и здоровье человека.

3. В составе Генерального плана города Называевска обязательна разработка раздела охраны окружающей среды. Основные направления охраны среды, определенные Генеральным планом, используются для конкретизации этих положений в соответствующей градостроительной документации для микрорайонов жилой застройки и нежилых зон, отдельных объектов производственного, энергетического, транспортного и иного коммунального назначения.

4. При разработке разделов "Охрана окружающей среды" в проектной документации должны предусматриваться:

конкретные мероприятия по охране территорий, водного и воздушного бассейнов города Называевска от загрязнения атмосферными выбросами, производственными стоками и промышленными отходами;

организация и благоустройство санитарно-защитных зон производственных предприятий и других негативно воздействующих на окружающую среду объектов, водоохраных зон водотоков и водоемов, охранных зон источников водоснабжения, охранных зон гидрометеостанций и постов;

для объектов, производственная деятельность которых оказывает влияние на воздушный и водный бассейн города Называевска, - опережающее строительство воздухоохраных и водоохраных сооружений по отношению к производственным объектам, а также внедрение малоотходных и безотходных технологий.

5. В архитектурно-планировочные (технические) задания и в разрешения, выдаваемые в установленном порядке, на строительство любых объектов включаются природоохранные требования, обеспечивающие предотвращение вредного воздействия данного объекта на окружающую среду и здоровье населения.

6. Соблюдение природоохранных требований при проектировании объектов любого назначения обеспечивается системой государственной экологической экспертизы и обязательным представлением проекта в органы государственного санитарно-эпидемиологического надзора, охраны окружающей среды и природных ресурсов.

Статья 52. Виды зон градостроительных ограничений и зон особого градостроительного регулирования

1. Градостроительные ограничения - требования, ограничивающие градостроительную деятельность в городе Называевске.

2. Основу градостроительных ограничений составляют:

- территории с ранее установленным правом на их градостроительное использование;
- водоохраные зоны и прибрежные защитные полосы;
- санитарно - защитные зоны производственных предприятий;
- охранные зоны памятников природы, истории и культуры;
- охранные зоны и зоны влияния (полосы отчуждения) объектов инженерной инфраструктуры;
- охранные зоны и зоны влияния (полосы отчуждения) объектов транспортной инфраструктуры;
- иные территории с установленными ограничениями в соответствии с действующим законодательством.

3. Градостроительные ограничения устанавливаются настоящими Правилами на основе материалов комплексной оценки территории, разрабатываемых в составе Генерального плана города Называевска.

Статья 53. Особые условия использования охраняемых территорий, охранных и санитарно - защитных зон

1. Градостроительным регламентом использования конкретных территориальных зон устанавливаются дополнительные градостроительные ограничения или особый правовой режим использования земель, если эти территории или их части отнесены к землям особо охраняемых территорий или включены в охранные, санитарно-защитные, запретные зоны особо охраняемых природных территорий, водных источников, различных оборонных, производственных объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, зоны перспективной застройки и др.

2. Конкретный состав и содержание ограничений (обременений) прав по использованию земельных участков устанавливается градостроительным регламентом в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и параметров режимобразующих объектов в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативами, инструкциями и правилами соответствующих федеральных органов исполнительной власти, законами и нормативными правовыми актами Омской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Статья 54. Водоохраные зоны и прибрежные защитные полосы

1. Водоохранные зоны устанавливаются для поддержания водных объектов в состоянии, соответствующем экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения и истощения поверхностных вод, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.
2. Водоохранной зоной является территория, прилегающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности.
3. В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения природопользования.
4. Порядок установления водоохранных зон устанавливается проектом водоохранных зон, разработанным с учетом конкретных условий планировки и застройки и в соответствии с утвержденным Генеральным планом города Называевска.
5. Проектирование водоохранных зон и прибрежных защитных полос осуществляется в соответствии с нормативно-методическими документами по согласованию со специально уполномоченными государственными органами в области охраны окружающей природной среды.
6. В соответствии с Положением о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23.11.96 г. № 1404, ширина водоохранных зон и прибрежных защитных полос устанавливается:
 - для рек, стариц и озер - от среднемноголетнего уреза воды в летний период;
 - для болот - от их границы (нулевой глубины торфяной залежи).
7. В пределах водоохранных зон запрещается:
 - размещение складов горюче-смазочных материалов, мест складирования и захоронения промышленных и бытовых отходов;
 - складирование мусора;
 - заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
 - размещение стоянок транспортных средств;
 - проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых и землеройных работ;
 - иная деятельность, указанная в Положении о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах.
8. На расположенных в пределах водоохранных зон земельных участках должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнение, засорение и истощение водных объектов.
9. Участки земель в пределах прибрежных защитных полос предоставляются для размещения объектов рекреации при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима.
10. Прибрежные защитные полосы, как правило, должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залужены.
11. До утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон при установлении режима использования территориальных зон применяются минимальные размеры водоохранных зон и прибрежных защитных полос.
12. Об установлении границ водоохранных зон, прибрежных защитных полос и режима ведения хозяйственной и иной деятельности в их пределах население города Называевска информируется в установленном порядке.
13. Поддержание в надлежащем состоянии водоохранных зон и прибрежных защитных полос возлагается на водопользователей. Собственники земли, землевладельцы, землепользователи, арендаторы земельных участков, на которых находятся водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы, обязаны соблюдать установленный режим использования этих зон и полос.
14. Установление водоохранных зон и береговых полос не влечет за собой изъятия земельных участков у собственников земли, землевладельцев, землепользователей, арендаторов или запрета на совершение сделок, предусмотренных законодательством.
15. Режим хозяйственной деятельности на земельных участках, находящихся в водоохранных зонах, прибрежных защитных полосах устанавливается нормативными правовыми актами на основании градостроительного регламента территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок, а также:
 - Водным кодексом Российской Федерации от 16.11.95 г. № 167-ФЗ (ст. 12, 108, 112, 113, 144);
 - Положением о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.11.96г. № 1404 (п. 6, 7, 8, 10).

Статья 55. Санитарно-защитные зоны производственных предприятий, коммунальных, радиотехнических, транспортных и других объектов

1. Санитарно-защитные зоны - территории, отделяющие объекты производственных предприятий, являющихся источниками выделения вредных веществ, запаха, повышенных уровней шума, вибрации, ультразвука, электромагнитных волн, радиочастот, статического электричества, ионизирующих излучений от

жилой застройки. В этих зонах не допускается размещение спортивных сооружений, парков, детских учреждений, школ, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

2. В соответствии с СанПиН 2.2. 1/2. 1.1.1200 - 03 - «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация сооружений и иных объектов», утвержденными Постановлением Минздрава России от 10.04.2003 г. № 38 для предприятий, их отдельных зданий и сооружений с технологическими процессами, потенциально опасными для человека, в зависимости от мощности и в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов, устанавливаются следующие размеры санитарно-защитных зон:

- предприятия первого класса - 1000 м;
- предприятия второго класса - 500 м;
- предприятия третьего класса - 300 м;
- предприятия четвертого класса - 100 м.
- предприятия пятого класса - 50 м

3. Санитарно-защитные зоны предназначены для обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на население.

4. Санитарно-защитная зона является обязательным элементом любого промышленного предприятия и других объектов, которые могут быть источником химического, биологического или физического воздействия на окружающую среду и здоровье человека.

5. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория предприятия и использоваться для расширения промышленной площадки, а также для перспективного развития жилой застройки. Санитарно-защитная зона не может рассматриваться как территория для размещения коллективных и индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

6. Параметры санитарно-защитных зон в зависимости от класса, характера производства и мощности объектов промышленности различных отраслей, коммунальных, ветеринарных, радиотехнических объектов, воздушных линий электропередачи, железных и автомобильных дорог и ограничения прав по использованию земли в санитарно-защитных зонах устанавливаются проектами санитарно-защитных зон, разработанными в соответствии с Генеральным планом города Называевска.

Статья 56. Охранные зоны памятников природы, истории и культуры

1. Природные объекты и комплексы объявляются памятниками местного значения, а территории, занятые ими - особо охраняемыми природными территориями местного значения органами местного самоуправления города Называевска.

2. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Омской области и органы местного самоуправления города Называевска утверждают границы и определяют режим особой охраны территорий памятников природы, находящихся в их ведении.

3. Объявление природных объектов и комплексов памятниками природы, а территорий, занятых ими, территориями памятников природы допускается с изъятием занимаемых ими земельных участков у собственников, владельцев и пользователей этих участков.

4. В целях обеспечения охраны памятников истории и культуры устанавливаются зоны охраны памятников истории и культуры, которыми могут быть: архитектурные ансамбли и градостроительные комплексы, такие как исторический центр поселения, кварталы, площади, улицы, системы или элементы планировки и застройки; отдельно стоящие здания и сооружения; произведения садово-паркового и ландшафтного искусства; памятные места, связанные с историческими событиями; памятники археологии, произведения монументального искусства.

5. На территориях зон охраны памятников устанавливается режим содержания и использования с определенными ограничениями нового строительства и функционального использования с целью создания условий, способствующих сохранению памятников как формирующих эстетическое качество среды.

6. Систему зон охраны как отдельно стоящих памятников, так и градостроительных комплексов составляют:

- охранный зона памятников;
- зона регулирования застройки;
- зона охраняемого ландшафта.

Статья 57. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры

1. В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройств и других объектов инженерной инфраструктуры на землях, прилегающих к данным объектам, могут устанавливаться охранные зоны, в которых вводятся особые условия землепользования.

2. Порядок установления охранных зон, их размеров и режим пользования землями охранных зон определяются для каждого вида объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с действующим законодательством.

3. Для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации электрических сетей и предотвращения несчастных случаев предоставляются земельные участки и устанавливаются охранные зоны.

4. Земельные участки, входящие в охранные зоны электрических сетей, не изымаются у землепользователей и используются ими с обязательным соблюдением правил охраны электрических сетей.

5. В целях обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации, предотвращения несчастных случаев, исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны.

6. Земельные участки, входящие в охранные зоны трубопроводов, не изымаются у землепользователей и используются ими в соответствии с их разрешенным использованием и обязательным соблюдением правил охраны магистральных трубопроводов.

7. Для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации систем газоснабжения и предотвращения аварий и несчастных случаев устанавливаются охранные зоны, параметры и ограничения, по использованию которых устанавливаются в соответствии с действующими правилами.

Статья 58. Охранные зоны объектов транспортной инфраструктуры

1. В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройств и других объектов транспортной инфраструктуры, безопасности населения на землях, предоставленных в пользование предприятиям, учреждениям и организациям транспорта, могут устанавливаться охранные зоны, в которых вводятся особые условия землепользования.

2. Порядок установления охранных зон, их размеров и режима пользования землями охранных зон определяются для каждого вида транспорта в соответствии с действующим законодательством.

3. Земли охранных зон транспорта находятся в пользовании других землепользователей и используются ими с соблюдением установленных ограничений.

4. К охранным зонам транспорта относятся земельные участки, необходимые для обеспечения нормального функционирования транспорта, сохранности, прочности и устойчивости сооружений, устройств и других объектов транспорта, а также прилегающие к землям транспорта земельные участки с размывами и иными опасными воздействиями.

Статья 59. Зоны сноса ветхого жилья

1. Зоны сноса ветхого жилого фонда устанавливаются постановлениями Главы города Называевска по представлению органа по управлению муниципальной собственностью в соответствии с решением архитектурно-градостроительного совета, а также настоящими Правилами.

2. В соответствии с утвержденными зонами сноса разрабатываются муниципальные целевые программы по улучшению жилищных условий граждан города Называевска, разрабатывается градостроительная и проектная документация, и утверждаются планы строительства жилых комплексов.

3. На территориях зон сноса формируются земельные участки муниципальной собственности и резервируются для освоения в соответствии с Генеральным планом города Называевска.

Статья 60. Зоны обременений сервитутами

1. Администрация города Называевска вправе устанавливать применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим и юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для владельцев на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд: прохода или проезда через земельный участок, использования части земельного участка в целях трассировки, эксплуатации и ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры, размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним, проведения дренажных работ на земельном участке, временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ, свободного доступа к прибрежной полосе и др.

2. Сервитуты могут быть частными и публичными.

3. Частные сервитуты устанавливаются в соответствии с гражданским законодательством.

4. Публичные сервитуты устанавливаются в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

5. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

6. Перечень публичных сервитутов для применения на территории города Называевска установлен настоящими Правилами (Приложение № 1).

7. По решению администрации города Называевска в соответствии с проектами межевания территорий устанавливаются зоны обременения публичными сервитутами.

8. Границы действия сервитутов обозначаются на планах земельных участков, входящих в состав исходно-разрешительной документации на строительство.

9. Сервитуты сохраняются в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.

10. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.

11. Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

12. Как правило, в жилых зонах публичные сервитуты устанавливаются по отношению к внутриквартальным территориям, которые формируются, как земельные участки муниципальной собственности и могут быть предоставлены в аренду организациям, в ведении которых находится обслуживание жилого фонда, расположенного на данной территории.

Статья 61. Иные территории с установленными ограничениями

В соответствии с действующим законодательством, нормативными правовыми актами местного самоуправления могут устанавливаться ограничения по использованию земельных участков, градостроительный регламент использования которых на данное время не определен. Такие земельные участки относятся к резервному фонду городских земель и условия их использования определяются при разработке градостроительной документации.

ГЛАВА 7. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА НАЗЫВАЕВСКА

Статья 62. Основы землепользования в городе Называевске

1. Земельные участки, расположенные на территории города Называевска, используются и охраняются как основа жизни и деятельности людей и относятся к категории земель города Называевска

2. Использование земель города Называевска должно осуществляться при условии соблюдения прав и законных интересов населения города Называевска.

3. Действие настоящих Правил распространяется на все земли, расположенные на территории города Называевска.

4. Нормы настоящих Правил, регулирующие осуществление органами местного самоуправления полномочий собственника земельных участков, применяются в отношении земель, находящихся в государственной собственности до ее разграничения, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

5. Соблюдение установленных в соответствии с федеральными и областными законами, настоящими Правилами и другими нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Называевска градостроительных требований к использованию земельных участков является обязательным для всех собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков в городе Называевске.

Градостроительные требования к использованию земельных участков устанавливаются в соответствии с градостроительным регламентом, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

Статья 63. Собственность на землю

1. В соответствии с Федеральным законом «О разграничении государственной собственности на землю» от 17.07.2001 № 101-ФЗ земли государственной собственности на территории города Называевска подлежат разграничению на собственность Российской Федерации, собственность Омской области и муниципальную собственность города Называевска, за исключением земельных участков, находящихся в частной собственности.

2. В соответствии с законодательством Российской Федерации земли в границах города Называевска могут находиться в частной собственности.

Статья 64. Торги (конкурсы, аукционы) по продаже земельных участков или права на заключение договора аренды земельных участков

1. Продажа земельных участков, находящихся на территории города Называевска, или права на заключение договора аренды земельного участка юридическим и физическим лицам осуществляется на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и ФЗ №191 от 29.12.2004г « О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

2. Предметом торгов является сформированный в установленном законодательством порядке земельный участок с установленными границами, предназначенный под строительство.

3. Организатором торгов выступает орган по управлению муниципальной собственностью администрации муниципального района (согласно ФЗ №53 от 17.04.2006г)

4. В случае проведения торгов по продаже земельных участков договор купли-продажи с победителем заключается органом по управлению муниципальной собственностью администрации муниципального района (согласно ФЗ №53 от 17.04.2006г). При проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды

земельного участка соответствующий договор аренды с победителем торгов заключается органом по управлению муниципальной собственностью администрации муниципального района (согласно ФЗ №53 от 17.04.2006г).

5. Договор аренды земельного участка заключается без проведения торгов при предоставлении земельных участков:

- занятых объектами капитального строительства и необходимых для их использования (эксплуатации) собственникам таких объектов;
- для целей, связанных с обеспечением деятельности органов государственной власти Российской Федерации, Омской области и органов местного самоуправления;
- для целей реализации муниципальных целевых программ города Называевска;
- при создании особо социально значимых объектов в соответствии с утвержденной градостроительной документацией по решению администрации города Называевска;
- для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта, выбор и формирование которого осуществлялись по инициативе и за счет инвестора в соответствии с правовым актом администрации города Называевска.

Статья 65. Предоставление в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

1. В случаях, когда федеральными законами не устанавливается обязательность отчуждения земельного участка, предоставление в аренду является основной (преимущественной) формой распоряжения землями, находящимися на территории города Называевска.

2. Земельные участки, расположенные на территории города Называевска, могут быть предоставлены в аренду физическим и юридическим лицам в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

3. При предоставлении земельного участка в аренду фактическое использование этого земельного участка может быть изменено в целях приведения его в соответствие с градостроительными требованиями и ограничениями к его использованию.

4. При изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд у арендаторов, выкупивших право на заключение договора аренды, наряду с другими затратами, убытками, возмещению подлежит внесенная за право на заключение договора аренды сумма в части, приходящейся на неиспользованный срок договора.

Статья 66. Срок действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

1. Срок действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливается по соглашению сторон в зависимости от фактического использования, градостроительных требований и ограничений к использованию земельного участка, а также сроков освоения территории, на которой расположен земельный участок.

2. Земельные участки, на которых расположены не являющиеся объектами капитального строительства строения, сооружения (временные объекты), передаются исключительно в аренду на срок не более 5 лет либо в срочное или постоянное (бессрочное) пользование в случаях, установленных земельным законодательством Российской Федерации.

3. Договор аренды земельного участка, занятого объектом капитального строительства, заключается в соответствии с действующим гражданским законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Срок договора аренды земельного участка определяется по соглашению сторон и не может превышать 49 лет.

Статья 67. Резервирование земель для муниципальных нужд

1. Для муниципальных нужд города Называевска резервируются:

- а) земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, скверами, бульварами, водоемами, пляжами и другими объектами, не подлежащими приватизации;
- б) территории, предназначенные для развития инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры города Называевска в соответствии с Генеральным планом города Называевска, другой градостроительной документацией;
- в) территории, относящиеся к памятникам природы;
- г) земельные участки, занятые муниципальными унитарными предприятиями города Называевска, в отношении которых принято решение о ликвидации;
- д) земельные участки из резервного фонда городских земель, границы которых установлены проектами межевания, разработанными в соответствии со схемой градостроительного зонирования настоящих Правил;

е) иные земельные участки, в том числе изъятые в установленном порядке для муниципальных нужд, необходимые для реализации целевых программ города Называевска, а также других мероприятий.

2. Решение о резервировании земель для муниципальных нужд принимается администрацией города Называевска в виде акта резервирования земель для нужд города Называевска.

3. Форма акта о резервировании земель для муниципальных нужд устанавливается администрацией города Называевска, если областным законом не установлено иное. Формирование земельных участков и определение территорий, резервируемых для муниципальных нужд, осуществляются за счет средств бюджета города Называевска.

Статья 68. Общий порядок подготовки и оформления документов при предоставлении земельных участков для строительства

1. Заинтересованные в предоставлении земельных участков для строительства лица обращаются с заявлением на имя Главы города Называевска в администрацию города Называевска.

В заявлении указываются: наименование заявителя (реквизиты - для юридических лиц, паспортные данные - для физических лиц), предполагаемое место размещения земельного участка, его примерная площадь, функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта, вид объекта (объект капитального строительства или временный объект), предполагаемое право использования (в случае первичного предоставления земельного участка под строительство - вид и объем предполагаемого строительства, потребность в инженерном обеспечении объекта). Граждане и юридические лица предоставляют документы, удостоверяющие личность гражданина или подтверждающие государственную регистрацию юридического лица.

2. Вопросы о предоставлении земельных участков для строительства рассматриваются комиссией по землепользованию и застройке при администрации города Называевска. Положение о комиссии, ее состав утверждаются постановлением Главы города Называевска.

3. К ведению комиссии по землепользованию и застройке относятся вопросы предоставления земельных участков под капитальное строительство, включая строительство индивидуальных жилых домов и кооперативных гаражей, предоставления земельных участков под размещение объектов сети мелкорозничной торговли и бытового обслуживания, других временных сооружений.

4. Решения комиссии оформляются протоколом.

5. Предоставление земельных участков на территории города Называевска осуществляется распоряжением Главы муниципального района на основании протокола комиссии по землепользованию и застройке по представлению органа по управлению муниципальной собственностью, согласованного с органом архитектуры и градостроительства города Называевска.

6. Отказ в предоставлении земельного участка должен быть мотивирован в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

7. Рассмотрение заявлений о предоставлении земельных участков осуществляется в сроки, установленные законодательством.

8. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

- без предварительного согласования места размещения объекта в соответствии с Генеральным планом города Называевска на торгах (конкурсе, аукционе);
- с предварительным согласованием места размещения объекта в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации и градостроительного кодекса РФ.

9. Предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется посредством проведения торгов (конкурсов, аукционов) в соответствии со статьёй 70 настоящих Правил. Формирование земельных участков, выставляемых на торги (конкурсы, аукционы), осуществляется в соответствии с установленным градостроительным регламентом использования соответствующей территориальной зоны.

Статья 69. Предварительное согласование места размещения объекта и резервирование земельного участка для проведения проектно-изыскательских работ

1. При принятии комиссией по землепользованию и застройке решения о возможности выделения земельного участка под капитальное строительство без выставления на торги, заявление направляется в орган архитектуры и градостроительства администрации города Называевска для предварительного согласования места размещения объекта.

2. По требованию органа архитектуры и градостроительства города Называевска заявитель до рассмотрения материалов предварительного согласования места размещения объекта представляет предпроектные исследования (градостроительное обоснование размещения объекта, эскизные предложения, результаты конкурсов на архитектурный проект, подтверждение финансовой состоятельности).

3. Орган архитектуры и градостроительства города Называевска готовит на рассмотрение комиссии по землепользованию и застройке пакет документов, включающий:

акт выбора участка с приложением картографических материалов;

заключение о градостроительных требованиях к использованию земельного участка с приложением проекта границ земельного участка (градостроительный план);

заключения соответствующих государственных органов, государственных и муниципальных организаций (в случае если размещение объекта соответствует градостроительному регламенту, установленному настоящими Правилами и утвержденной градостроительной документации, заключения не требуются).

4. При принятии положительного решения комиссией орган архитектуры и градостроительства города Называевска готовит проект распоряжения Главы города Называевска о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающий акт выбора земельного участка. Проект границ земельного участка утверждает Глава муниципального района.

5. Копия распоряжения о предварительном согласовании места размещения объекта или решение об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его принятия.

6. На основании распоряжения Главы города Называевска о предварительном согласовании места размещения объекта орган по управлению муниципальной собственностью муниципального района заключает с заявителем соглашение о резервировании земельного участка и оформляет акт резервирования земельного участка для проведения проектно-изыскательских работ.

7. Акт резервирования земельного участка для проведения проектно-изыскательских работ должен содержать следующие данные:

- местоположение (адрес) участка;
- площадь участка;
- наименование и реквизиты заявителя;
- цель резервирования участка;
- основание резервирования участка;
- срок резервирования;
- прочие условия.

8. В соглашении о резервировании земельного участка заявитель выступает в роли заказчика. Соглашение о резервировании земельного участка подтверждает право заказчика на проведение в течение всего срока резервирования проектно-изыскательских работ на земельном участке и гарантирует предоставление земельного участка для строительства по окончании заказчиком проектно-изыскательских работ при выполнении всех условий, предусмотренных соглашением.

9. Срок резервирования земельного участка может быть продлен по решению органа архитектуры и градостроительства при условии подачи заказчиком обоснованного заявления не позднее, чем за 30 дней до окончания срока резервирования.

10. При продлении срока резервирования земельного участка в акте резервирования делается запись о продлении срока резервирования и заключается новое соглашение.

11. Копия решения органа архитектуры и градостроительства города Называевска о продлении срока резервирования направляется в орган по управлению муниципальной собственностью муниципального района.

12. Передача проектно-сметной документации заказчиком другому лицу не является основанием для заключения соглашения о резервировании земельного участка с этим лицом.

Статья 70. Предоставление земельных участков для строительства

1. Заявление о предоставлении земельного участка для строительства, ранее согласованного под проектирование, направляется на имя Главы города Называевска в администрацию города Называевска. К заявлению прилагаются: проект строительства, согласованный с соответствующими государственными и муниципальными организациями; землеустроительное дело и кадастровый план земельного участка, градостроительный план участка.

2. При предоставлении заявителем всех необходимых документов орган по управлению муниципальной собственностью муниципального района в течение двух недель готовит проект распоряжения Главы города Называевска о предоставлении земельного участка для строительства и согласовывает его.

3. Заявитель обязан заключить договор аренды земельного участка в органе по управлению муниципальной собственностью муниципального района в семидневный срок со дня принятия распоряжения Главы муниципального района о предоставлении земельного участка для строительства.

4. Использование земельного участка, предоставленного для строительства, разрешается после государственной регистрации договора аренды земельного участка в соответствии с действующим законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 71. Предоставление земельных участков для индивидуального строительства

1. Предоставление земельных участков для индивидуального строительства производится физическим лицам в пределах утвержденной городской черты на землях, предусмотренных для этих целей, в соответствии с градостроительной документацией и настоящими Правилами.

2. Норма площади земельных участков, предоставляемых на территории города Называевска для строительства индивидуальных жилых домов и ведения личного подсобного хозяйства – от 500 кв. м до 1500 кв. м.

3. Перечни земельных участков, предназначенных для массовой застройки индивидуальными жилыми домами, подготавливаются органом архитектуры и градостроительства, передаются в орган управления имуществом муниципального района, затем публикуются в средствах массовой информации города Называевска

4. По поданным в администрацию муниципального района заявлениям из предложенного перечня на предоставление земельных участков для индивидуального строительства проводятся торги по продаже права на заключение договора аренды.

5. В соответствии с законодательством отдельным категориям граждан земельные участки для индивидуального жилищного строительства предоставляются без проведения торгов.

6. В случае подачи одной заявки на предоставление земельного участка из предложенного перечня, участок может быть предоставлен единственному заявителю для индивидуального жилищного строительства без проведения торгов.

7. Все поданные заявки, в том числе на земельные участки, не включенные в перечень, комплектуются органом по управлению муниципальной собственностью муниципального района для подготовки к выставлению на торги по продаже права на заключение договора аренды земельных участков. Заявители уведомляются о проведении торгов на запрашиваемые участки.

8. По результатам торгов или на основании решения комиссии по землепользованию и застройке о предоставлении земельного участка без выставления на торги орган по управлению муниципальной собственностью муниципального района подготавливает проект распоряжения главы муниципального района о предоставлении земельного участка под индивидуальное жилищное строительство и заключает договор аренды.

Статья 72. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством (для размещения временных объектов сети мелкорозничной торговли, бытового обслуживания и других временных сооружений)

1. Земельные участки для размещения временных объектов, в том числе:

- объектов попутной торговли и услуг;
- торгово-остановочных павильонов;
- металлических гаражей;
- площадок для складирования;
- спортивных площадок;
- других временных объектов

предоставляются гражданам и юридическим лицам для целей, не связанных со строительством, в аренду на срок до 5 лет.

2. Заявления граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для размещения на территории города Называевска временных объектов с указанием ориентировочного места размещения объекта, вида деятельности, а также приложенной копией документов, удостоверяющих личность гражданина или подтверждающих государственную регистрацию юридического лица, подаются в администрацию города Называевска и направляются для рассмотрения в комиссию по землепользованию и застройке.

3. По решению комиссии по землепользованию и застройке земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов или включаются в перечень участков, выставляемых на торги (конкурс или аукцион).

4. Орган по управлению муниципальной собственностью администрации муниципального района совместно с органом архитектуры и градостроительства города Называевска с учетом полученных заявок на предоставление земельных участков готовит перечень участков с установленными градостроительными требованиями к их использованию, выставляемых на торги.

5. Решение о проведении торгов на право предоставления в аренду земельных участков оформляется постановлением Главы муниципального района. Перечень выставляемых на торги земельных участков публикуется в средствах массовой информации.

6. С победителем торгов органом по управлению муниципальной собственностью администрации муниципального района заключается договор аренды земельного участка под проектирование, установку и эксплуатацию временного объекта.

7. В случае принятия комиссией по землепользованию и застройке решения о предоставлении земельных участков без проведения торгов орган по управлению муниципальной собственностью администрации муниципального района готовит проект распоряжения Главы муниципального района о предоставлении земельного участка для размещения объекта.

8. Установка временного объекта на земельном участке допускается после государственной регистрации договора аренды земельного участка в соответствии с действующим законодательством, согласования проекта размещения временного объекта в органе архитектуры и градостроительства. В

соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации договор аренды земельного участка, заключенный на срок менее чем один год, не подлежит государственной регистрации.

Статья 73. Порядок предоставления земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения

1. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения (или их части), для приобретения прав на земельный участок, на котором находятся соответствующие объекты капитального строительства, обращаются в администрацию города Называевска с заявлением о приобретении прав на соответствующий земельный участок.

В заявлении указывается испрашиваемое право на земельный участок.

2. Граждане и юридические лица при предоставлении им земельных участков, на которых расположены здания, строения и сооружения, предоставляют:

- документы, подтверждающие размер площади здания, строения, сооружения и государственную регистрацию прав на них (технический паспорт, свидетельство о государственной регистрации права собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления, и иные документы, подтверждающие возникновение прав на объекты в случаях, предусмотренных законодательством).

- документы, удостоверяющие личность гражданина;

- документы, подтверждающие государственную регистрацию юридического лица, его банковские реквизиты, и учредительные документы.

- информационное письмо о присвоении ИНН;

- кадастровую карту (план) земельного участка или землеустроительное дело по формированию границ земельного участка.

3. В случае отсутствия кадастровой карты (плана) земельного участка граждане или юридические лица предварительно обращаются в орган архитектуры и градостроительства городского города Называевска для получения заключения о градостроительных требованиях к использованию запрашиваемого земельного участка - градостроительного плана (в состав градостроительных требований входит проект границ земельного участка).

4. Проект границ земельного участка утверждается распоряжением Главы муниципального района по представлению органа архитектуры и градостроительства городского города Называевска. После утверждения проекта границ земельного участка граждане или юридические лица на основании договора с землеустроительной организацией готовят землеустроительное дело и осуществляют постановку земельного участка на государственный кадастровый учет.

ГЛАВА 8. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 74. Право на осуществление строительства и реконструкции объектов капитального строительства

Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства (далее – строительное изменение объекта капитального строительства) на территории города Называевска обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения.

Статья 75. Инвестиционный период в строительстве

1. Инвестиционный период в строительстве - промежуток времени, необходимый для осуществления строительного изменения объекта капитального строительства.

2. Инвестиционный период включает следующие виды деятельности:

- формирование заказа на строительное изменение объекта капитального строительства;

- оформление исходно-разрешительной документации;

- разработка технико-экономического обоснования (проекта) строительства;

- согласование, экспертиза и регистрация технико-экономического обоснования (проекта) строительства;

- оформление прав на использование земельного участка для строительства;

- оформление разрешения на строительство;

- разработка рабочей документации;

- строительство объекта капитального строительства;

- ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

- оформление правоудостоверяющих документов на объект капитального строительства.

3. Основными участниками инвестиционного процесса являются:

- заказчик;
- инвестор;
- автор проекта (архитектор, проектная организация);
- подрядчик;
- представители государственных, муниципальных органов.

Статья 76. Формирование заказа на строительное изменение объекта капитального строительства

1. Реализация Генерального плана города Называевска осуществляется путем формирования социальных и коммерческих заказов на строительство конкретных объектов капитального строительства или градостроительных комплексов, размещение и параметры которых определяются органом архитектуры и градостроительства администрации города Называевска в соответствии с настоящими Правилами.

2. Социальные заказы формируются на строительство объектов капитального строительства в соответствии с утвержденными Советом города Называевска целевыми муниципальными программами поселкового жизнеобеспечения (муниципальное жилье, инженерная и транспортная инфраструктуры, объекты социально - гарантированного минимума) и финансируются из бюджетов различных уровней и других источников. Заказчиком на социальные заказы выступает управление капитального строительства администрации города Называевска.

3. Коммерческие заказы формируются на строительство объектов капитального строительства в соответствии с намерениями юридических и физических лиц, которые должны быть сформулированы в виде ходатайства о намерениях для определения условий их реализации и направлены в орган по управлению муниципальной собственностью администрации города Называевска.

4. В целях последовательной реализации Генерального плана города Называевска и создания наиболее благоприятных условий для развития инвестиционной строительной деятельности орган архитектуры и градостроительства города Называевска постоянно информирует население города Называевска о существующем резервном фонде городских земель, градостроительный регламент которых установлен настоящими Правилами. Сведения о резервном фонде могут быть также получены заинтересованным лицом в органе архитектуры и градостроительства.

5. Земельные участки с установленными градостроительными требованиями к их использованию или право их аренды из состава резервного фонда выставляются администрацией города Называевска на торги (конкурсы, аукционы).

Статья 77. Ходатайство о намерениях осуществить строительное изменение объекта капитального строительства

1. С ходатайством о намерениях осуществить строительное изменение объекта капитального строительства инвестор (заказчик) обращается в орган по управлению муниципальной собственностью администрации города Называевска.

2. Ходатайство о намерениях осуществить строительное изменение объекта капитального строительства является первым документом инвестиционного периода в строительстве каждого конкретного объекта и содержит:

- основные данные об инвесторе (заказчике);
- функциональное назначение объекта, намечаемого к строительству;
- предполагаемое местоположение намечаемого к строительству объекта (район, адресные данные);
- основные технические и технологические данные объекта;
- ориентировочная потребность в инженерном обеспечении (водоснабжение, канализация, электроснабжение, газ, тепло, радио, телефон и т.д.);
- ориентировочная потребность в земельных ресурсах;
- сведения о возможном влиянии объекта строительства на окружающую среду;
- источники финансирования намеченной деятельности.

3. Ходатайство о намерениях оформляется заказчиком (инвестором) на специальном бланке с участием представителя органа архитектуры и градостроительства администрации города Называевска или проектной организации.

4. В случае отсутствия у инвестора (заказчика) конкретных предложений по земельному участку для размещения объекта, орган архитектуры и градостроительства администрации города Называевска предлагает варианты размещения объекта в соответствии с настоящими Правилами, либо предлагает сформированный участок из резервного фонда городских земель, разрешенное использование которого соответствует намерениям заказчика.

5. Инвестор (заказчик) имеет право в установленном органе архитектуры и градостроительства порядке изучить материалы градостроительных паспортов земельных участков на использование объектов капитального строительства из резервного фонда городских земель.

6. Орган архитектуры и градостроительства города Называевска разрабатывает материалы градостроительного обоснования предварительного размещения объекта на предлагаемом земельном участке для представления в архитектурно-градостроительный совет.

Статья 78. Оформление исходно - разрешительной документации

1. Оформление исходно - разрешительной документации (ИРД) для проектирования объектов капитального строительства выполняется органом архитектуры и градостроительства администрации города Называевска на основании ходатайства о намерениях.

2. В случае если градостроительный регламент в отношении основных и вспомогательных видов разрешенного использования запрашиваемого земельного участка, установленный настоящими Правилами, соответствует намерениям заявителя, орган архитектуры и градостроительства города Называевска устанавливает факт соответствия строительных намерений застройщика, зафиксированных в ходатайстве о намерениях, предельным параметрам разрешенного строительства.

3. Если намерения застройщика соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, орган архитектуры и градостроительства города Называевска оформляет комплект исходно-разрешительной документации на проектирование и готовит заключение о градостроительных требованиях к использованию запрашиваемого земельного участка (градостроительный план).

4. Если намерения застройщика не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, орган архитектуры и градостроительства города Называевска предлагает (если это возможно) заявителю другой вариант размещения планируемого к строительству объекта.

5. Заключение о градостроительных требованиях орган архитектуры и градостроительства города Называевска направляет в орган по управлению муниципальной собственностью муниципального района для подготовки проекта распоряжения Главы муниципального района о резервировании земельного участка на период проведения проектно-изыскательских работ или о предоставлении земельного участка в аренду под строительство.

6. В случае если намерения заявителя не соответствуют градостроительному регламенту в отношении основных и вспомогательных видов разрешенного использования запрашиваемого земельного участка, установленному настоящими Правилами, орган архитектуры и градостроительства города Называевска подготавливает заявителю мотивированный отказ и, по возможности, предлагает другой вариант размещения планируемого к строительству объекта.

7. В случае если градостроительный регламент в отношении основных и вспомогательных видов разрешенного использования запрашиваемого земельного участка не установлен настоящими Правилами, орган архитектуры и градостроительства городского города Называевска организует подготовку материалов предпроектных исследований (градостроительное и экономическое обоснование инвестиций в строительство) и выносит их на рассмотрение архитектурно-градостроительного совета. Совет принимает решение о согласии с предложениями заявителя либо готовит мотивированный отказ. В случае наличия в резервном фонде городских земель соответствующего намерениям заказчика земельного участка, совет имеет право предложить его заказчику для освоения.

8. Архитектурно-градостроительный совет имеет право предложить заказчику выполнить градостроительное и экономическое обоснование выгоды органов местного самоуправления города Называевска при строительстве объекта капитального строительства в соответствии с его намерениями. При этом орган архитектуры и градостроительства администрации города Называевска выдает заказчику задание на разработку корректировки градостроительной документации и обоснования размещения объекта, а также перечень организаций, согласование с которыми на осуществление своих намерений заказчик обязан получить до повторного рассмотрения его ходатайства архитектурно-градостроительным советом (в этом случае возврат инвестиций не гарантируется и деятельность заказчика носит форму коммерческого риска).

9. Архитектурно-градостроительный совет рассматривает градостроительное и экономическое обоснование на использование запрашиваемого земельного участка, выполненное и согласованное в соответствии с заданием. В случае положительного заключения совета орган архитектуры и градостроительства администрации города Называевска готовит материалы для проведения публичных слушаний с последующим представлением протокола и заключения о результатах публичных слушаний администрацией города Называевска на рассмотрение Совета города Называевска с целью внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

10. После внесения соответствующих изменений в Правила орган архитектуры и градостроительства города Называевска выдает заказчику (инвестору) исходно - разрешительную документацию для проведения комплекса проектно - изыскательских работ и оформляет внесение изменений в градостроительную документацию в установленном порядке.

11. В состав исходно - разрешительной документации входят:

- заключение о градостроительных требованиях к использованию земельного участка;
- постановление главы города Называевска о резервировании земельного участка для выполнения проектно-изыскательских работ или предоставлении земельного участка под строительство;
- акт выбора земельного участка для строительства;
- технические условия на освоение участка;
- архитектурно - планировочное задание на проектирование (градостроительный план).

Статья 79. Предпроектное исследование. Градостроительное и экономическое обоснование размещения объектов капитального строительства

1. Предпроектные исследования - градостроительные и экономические обоснования инвестиций в строительство объектов капитального строительства, выполняемые с целью принятия решения о целесообразности и возможности строительства объектов на конкретной территории.

2. Предпроектные исследования не требуются в случаях, когда предполагаемое использование запрашиваемого земельного участка для строительства не противоречит его разрешенному использованию, установленному Правилами землепользования и застройки городского города Называевска. В этих случаях не требуется согласование размещения объекта с соответствующими государственными, муниципальными органами (организациями) и земельный участок может быть предоставлен в аренду для строительства без прохождения процедуры резервирования для проведения проектно-изыскательских работ.

Статья 80. Заключение о градостроительных требованиях к использованию земельного участка

1. Заключение о градостроительных требованиях земельного участка готовится по установленному образцу органом архитектуры и градостроительства при его предоставлении по поручению администрации города Называевска в соответствии с настоящими Правилами и проектами межевания городских территорий.

2. Заключение о градостроительных требованиях к использованию земельного участка содержит следующую информацию:

- местоположение земельного участка (почтовый адрес в случае его наличия, кадастровый номер территориального образования в соответствии со схемой градостроительной планировочной организации территории города Называевска, код территориальной зоны, установленный настоящими Правилами);
- проект границ земельного участка в соответствии с проектом планировки или межевания территорий;
- разрешенное использование земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом и ограничениями (включая сервитуты), установленными настоящими Правилами;
- условия обеспечения земельного участка объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур в соответствии с градостроительными нормативами.

3. При проведении торгов (конкурсов, аукционов) по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков для застройки градостроительное заключение может содержать следующие дополнительные требования:

- возмещение убытков и иных затрат на снос объектов капитального строительства, переселение жителей, перенос сооружений и коммуникаций транспорта, связи и инженерного оборудования;
- строительство объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
- соблюдение сроков строительства объектов капитального строительства;
- благоустройство территорий общего пользования.

4. Указанные требования сохраняются в случае перехода прав на земельный участок другому лицу.

Статья 81. Акт выбора (согласования) земельного участка для строительства

1. Акт выбора (согласования) земельного участка для строительства содержит:

- перечень сетевых служб и организаций, согласование которых необходимо для получения разрешения на использование земельного участка;
- заключение комиссии по землепользованию и застройке о целесообразности использования земельного участка в соответствии с намерениями заказчика;
- схему ситуационного плана с размещением объекта строительства.

2. Акт выбора является окончательным документом о согласовании возможности выдачи технических условий на присоединение объекта к источникам снабжения, инженерным сетям, коммуникациям и сооружениям.

Статья 82. Технические условия на инженерное обеспечение объекта

1. Технические условия (ТУ) на подключение к системам водоснабжения, канализации, электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, радио- и телекоммуникаций запрашиваются в организациях-поставщиках на основании выданного акта выбора земельного участка при предоставлении участка.

2. Муниципальными организациями технические условия выдаются в срок не более 30-ти рабочих дней и содержат окончательные условия подключения к инженерным сетям и сооружениям, условия подачи и данные о выделяемой мощности энергоресурсов, точки подключения, условия для организации учета потребляемых энергоресурсов, воды, теплоносителей, мероприятия по энергосбережению, экологические требования.

3. Технические условия действительны в течение всего периода проектирования и строительства объекта, но не более 3 лет. По истечении этого срока застройщик должен получить в организациях-поставщиках новые ТУ.

4. В период срока действия ТУ изменения в них могут быть внесены по согласованию сторон. Изменения подлежат согласованию с органом архитектуры и градостроительства.

Статья 83. Проведение топографо-геодезических и инженерно-геологических изысканий

1. Топографо-геодезические и инженерно-геологические изыскания проводятся юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями при наличии лицензии на право осуществления соответствующих видов деятельности.

2. Регистрация начала выполнения топографо-геодезических работ производится органом архитектуры и градостроительства администрации города Называевска.

3. Выполнение изыскательских работ производится на основании утвержденного акта выбора земельного участка.

4. Надзор за выполнением топографо-геодезических и инженерно-геологических изысканий осуществляется органом архитектуры и градостроительства городского города Называевска.

5. Технический отчет по инженерным изысканиям передается в орган архитектуры и градостроительства города Называевска в полном объеме в электронном виде и на бумажных носителях согласно Положению о государственном геодезическом надзоре за геодезической и картографической деятельностью, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 28.03.2000 N 273.

Статья 84. Технико-экономическое обоснование (ТЭО) строительства

1. Разработка технико-экономического обоснования (ТЭО) строительства осуществляется при наличии исходно-разрешительной документации на проектирование, задания заказчика на проектирование и материалов инженерных изысканий.

2. Технико-экономическое обоснование (ТЭО) строительства содержит архитектурные и иные решения и обоснования, которые комплексно учитывают градостроительные, социальные, экономические, функциональные, инженерные, технические, противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-художественные и иные требования к объекту в объеме, необходимом для получения разрешения на строительство в установленном порядке.

Статья 85. Согласование, экспертиза, утверждение и регистрация проекта

1. Проект подлежит согласованию с органом архитектуры и градостроительства администрации города Называевска, техническими службами, отделом архитектуры и градостроительства Министерства строительства и ЖКК Омской области. Представление на согласование и экспертизу разработанного проекта осуществляет заказчик с привлечением, при необходимости, проектной организации.

2. В состав материалов, представляемых на согласование в орган архитектуры и градостроительства поселения, входят:

- Генеральный план участка М 1:500 (М 1:1000);
- план благоустройства участка М 1:500;
- вертикальная планировка М 1:500;
- разбивочный план М 1:500;
- сводный план инженерных сетей М 1:500;
- планы этажей здания (сооружения) М 1:200 или М 1:100;
- цветное решение фасадов;
- архитектурные детали, элементы благоустройства (цветочницы, скамьи, урны);
- проект организации строительства;
- проект границ земельного участка для его предоставления в аренду для строительства объекта;
- проект границ земельного участка для его предоставления в собственность или аренду на период эксплуатации;
- пояснительная записка и технико-экономические показатели.

3. Проектная документация представляется в копиях (т.к. заказчику не возвращается) и предварительно согласованная со всеми заинтересованными организациями и инженерными службами города Называевска.

4. Нормативные сроки согласования проектной документации органом архитектуры и градостроительства города Называевска - 1 месяц.

5. В целях повышения качества разработок, сокращения сроков проектирования и согласования документации организации-разработчики вправе проводить совместные с органом архитектуры и градостроительства предварительные рассмотрения выполняемой документации на любой стадии проектирования.

6. Согласованная документация передается на государственную экспертизу.

7. Проектная документация представляется на государственную экспертизу в объеме, необходимом для оценки проектных решений в части обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности возводимых зданий и сооружений, соответствия утвержденной градостроительной документации.

8. Экспертиза проектной документации осуществляется Главным управлением архитектурно-строительного надзора и вневедомственной экспертизы Омской области.

9. Экологическая экспертиза проводится в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране окружающей среды.

10. Заключение государственной вневедомственной экспертизы является обязательным для исполнения заказчиком, подрядными и проектными организациями.

11. Устранение замечаний экспертизы выполняется разработчиком проекта в срок, по соглашению с заказчиком, в зависимости от сложности проекта.

12. Согласованная и прошедшая экспертизу проектная документация утверждается заказчиком.

13. Согласованная и утвержденная проектная документация является основанием для предоставления земельного участка, постановки земельного участка на кадастровый учет и получения разрешения на строительство.

Статья 86. Рабочая документация

1. Состав рабочей документации на строительство объектов капитального строительства определяется соответствующими государственными стандартами и уточняется заказчиком и проектировщиком в договоре на проектирование.

2. Основанием для разработки рабочей документации является зарегистрированное органом архитектуры и градостроительства технико-экономическое обоснование (проект) строительства, договор на проектирование и утвержденные подрядчиком основные положения по конструктивному решению объекта капитального строительства.

Статья 87. Разрешение на строительство

1. Разрешение на строительство - документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществлять застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории.

2. Разрешение на строительство выдается органом архитектуры и градостроительства по результатам согласования и проведения экспертизы проектной документации на ее соответствие градостроительным регламентам, строительным нормам и правилам, экологическим и другим обязательным требованиям.

3. Разрешение на строительство требуется при строительстве всех видов объектов капитального строительства, независимо от источников финансирования и формы собственности на объект, кроме таких изменений, которые по своим целям, характеру и объему заведомо не приведут к нарушениям настоящих Правил, обязательных нормативов и стандартов, как то: текущий ремонт, некапитальные перестройки, внутренние перепланировки зданий, внутренние отделочные работы, замена оборудования (если при этом не снижается уровень безопасности и не предполагается изменение несущих конструкций) и т.п.

4. Разрешение на ведение восстановительных работ (пожар, наводнение и т.д.), вне зависимости от числа собственников здания, выдается как на единый объект, при согласовании со всеми собственниками здания.

5. Для получения разрешения на строительство заявитель представляет в орган архитектуры и градостроительства города Называевска заявление с приложением следующих документов:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса РФ);

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса РФ);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

6. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства заявитель (застройщик) направляет в орган архитектуры и градостроительства города Называевска заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

7. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 5 и 6 настоящей статьи документов.

8. Орган архитектуры и градостроительства города Называевска в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

9. По заявлению застройщика орган архитектуры и градостроительства города Называевска может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

10. Орган архитектуры и градостроительства города Называевска может отказать в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частями 5 и 6 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

11. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

12. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

13. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган архитектуры и градостроительства города Называевска один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в муниципальном градостроительном кадастре Называевского муниципального района.

14. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

15. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство отказывается в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

16. Разрешение на строительство регистрируется в органе архитектуры и градостроительства города Называевска.

17. Копия разрешения на строительство хранится у заказчика (застройщика) и предъявляется должностным лицам органов государственного контроля и надзора по их требованию.

18. Заказчик (застройщик) обязан предоставить информацию о сроках начала строительства в орган архитектуры и градостроительства администрации города Называевска.

19. В процессе строительства заказчик (застройщик) обязан также информировать орган архитектуры и градостроительства об отклонениях от проектно-сметной документации, окончании лицензии и изменении иных условий, на основании которых производилась выдача разрешения на строительство.

20. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

21. Разрешение на строительство подлежит переоформлению (перерегистрации):

при изменении вида и параметров строящегося объекта, условий строительства, разрешенного использования участка;

при переходе прав собственности на объект в период строительства.

22. В случае отказа заказчика (застройщика) от строительства или изъятия земельного участка при выявлении нарушений градостроительного или земельного законодательства Российской Федерации разрешение на строительство подлежит аннулированию.

Статья 88. Вынос границ земельного участка в натуру, разбивка осей зданий

1. Орган архитектуры и градостроительства администрации города Называевска после выдачи разрешения на строительство выполняет разбивку осей здания или разрешает проведение этих работ застройщику, а затем осуществляет приемку работ, выполненных по договору с застройщиком лицензированной организацией.

2. При проведении землеустроительных работ границы земельного участка согласовываются со смежными землепользователями по предварительно установленным межевым знакам. После согласования со смежными землепользователями и при полном соответствии границ проекту устанавливаются постоянные межевые знаки.

3. Точность производства землеустроительных работ определяется СНиП и СП.

4. При возникновении разногласий со смежными землепользователями или выявлении отличия фактического землепользования от проекта материал возвращается в орган архитектуры и градостроительства города Называевска для принятия решения.

5. Вынос в натуру осей зданий и сооружений закрепляется знаками согласно СНиП и сдается по акту установленной формы представителям строительной организации в присутствии заказчика.

6. Отсутствие представителей заказчика или строительной организации на строительной площадке в назначенный срок приемки разбивочных работ влечет за собой повторную разбивку за счет заказчика.

7. Вынос в натуру трасс внутриплощадочных коммуникаций выполняется геодезической службой строительной организации.

8. Геодезические работы по выносу проекта в натуру следует выполнять только после предусмотренной проектной документацией расчистки территории, освобождения ее от строений, подлежащих сносу, и вертикальной планировки.

Статья 89. Ведение строительно-монтажных работ

1. При ведении строительно-монтажных работ застройщик и его строительный подрядчик должны руководствоваться нормами и правилами безопасности строительного производства, которые определены СНиП.

2. Ответственность за соблюдение указанных норм и правил несут застройщик и подрядчик.

3. До начала строительства застройщик (управляющая компания, генподрядчик) обязан установить по периметру площадки временное ограждение, обеспечить устройство подъездов с твердым покрытием согласно утвержденному стройгенплану и предъявить площадку инспекции (отделу) архитектурно-строительного надзора органа архитектуры и градостроительства.

4. Строительная площадка, участки работ, рабочие места, подъезды и подходы к ним в темное время суток должны быть освещены.

5. Складирование материалов, конструкций и оборудования должно осуществляться в соответствии с требованиями стандартов и технических условий.

6. Пожарную безопасность на строительной площадке, участках работ и рабочих местах следует обеспечивать, в соответствии с требованиями Правил пожарной безопасности при производстве строительно-монтажных работ.

7. Электробезопасность на строительной площадке должна обеспечиваться в соответствии со СНиП.

8. Запрещается возведение на отведенных для застройки участках временных строений, за исключением построек непосредственно связанных с производством строительных работ, допускаемых строительными нормами и правилами.

9. По окончании строительства временные здания, сооружения, временные подъездные пути должны быть разобраны, и территория приведена застройщиком в порядок в соответствии с Генпланом объекта строительства.

10. Застройщики, производящие строительство, несут ответственность за сохранность подземных и наземных сооружений: водопровода, канализации, электросетей, телефонных, радиорелейных и других линий связи, теплопроводов, газопроводов, дорог, тротуаров, элементов внешнего благоустройства и малых архитектурных форм, геодезических знаков и др. Застройщики, повредившие перечисленные сооружения и устройства, обязаны возместить убытки. В случае непринятия необходимых мер предосторожности, в результате чего был причинен серьезный ущерб, виновные привлекаются к ответственности в установленном порядке.

11. Застройщики, приступившие к строительству без разрешения или допустившие грубые нарушения, по получении предписания инспекции (отдела) архитектурно-строительного надзора, обязаны немедленно приостановить строительство и в срок, указанный в предписании, своими силами и за свой счет привести земельный участок в надлежащий порядок.

12. При невыполнении указанных в предписании условий виновные лица привлекаются к ответственности согласно действующему законодательству.

Статья 90. Контроль на стадии строительства

1. Архитектурно-строительный контроль и надзор за ходом строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территории города Называевска осуществляется уполномоченным государственным органом архитектурно-строительного надзора по Омской области.

2. Технический надзор за ходом строительства осуществляется соответствующей службой технического надзора заказчика. Техническому надзору подлежат все объекты нового строительства и реконструируемые здания и сооружения.

3. Технический пооперационный контроль за строительными работами, в том числе по устройству подземных коммуникаций, осуществляется заказчиком и генподрядчиком. Организации и предприятия, которым строящиеся коммуникации сдаются в эксплуатацию, имеют право пооперационного контроля в ходе строительства.

4. Отдел архитектуры и градостроительства города Называевска осуществляет выборочные проверки организационно-правового порядка и качества строительства объектов, соблюдения проектных решений, технических норм и правил.

Не подлежат указанному контролю строения и надворные постройки, возводимые на правах частной собственности, а также несложные в техническом исполнении объекты.

Информацию о фактах нарушений действующего законодательства, нормативно-технических документов в строительстве, строительных норм и правил субъектами, осуществляющими строительство и реконструкцию объектов капитального строительства на территории города Называевска, отдел архитектуры и градостроительства - направляет в уполномоченный орган государственного архитектурно-строительного надзора по Омской области для принятия мер административной и иной ответственности к нарушителям в соответствии с законодательством.

5. Авторский надзор проектных организаций за строительством предприятий, зданий и сооружений осуществляется в соответствии с действующим законодательством и строительными правилами.

6. Предписания уполномоченного государственного органа архитектурно-строительного надзора по Омской области, отдела архитектуры и градостроительства администрации города Называевска, технадзора, авторского надзора и других контролирующих организаций в пределах установленных для них прав и обязанностей являются обязательными для исполнения гражданами и организациями, осуществляющими строительную деятельность.

7. Граждане, юридические лица независимо от формы собственности и ведомственной подчиненности за нарушения обязательных требований в области строительства, несвоевременное исполнение или уклонение от исполнения предписаний, выданных органами архитектурно-строительного надзора, привлекаются к ответственности в соответствии с действующим законодательством.

Статья 91. Выдача разрешения 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, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в орган архитектуры и градостроительства города Называевска с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и приложением документов, предусмотренных статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Орган архитектуры и градостроительства в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления представленных документов, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

4. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- 1) отсутствие документов, указанных в части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.
- 5) невыполнение застройщиком требования о безвозмездной передаче в комитет по архитектуре и градостроительству копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

5. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

6. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган архитектуры и градостроительства передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

8. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

Статья 92. Оформление имущественных отношений

1. Условием предоставления земельного участка в аренду собственнику объекта по окончании строительства является:

выполнение корректировки границ земельного участка по окончании строительства согласно проекту границ земельного участка разработанного для его предоставления для эксплуатации законченного строительством объекта;

выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

регистрация права собственности на объект недвижимости в установленном порядке.

2. После регистрации права собственности на объект недвижимости собственник объекта обращается в администрацию города Называевска с заявлением о предоставлении земельного участка.

К заявке прилагаются:

- постановление Главы города Называевска о вводе объекта в эксплуатацию;

- копия свидетельства государственной регистрации права;

- технический паспорт объекта;

- кадастровый план (карта) земельного участка, документы, удостоверяющие личность гражданина или подтверждающие государственную регистрацию юридических лиц.

3. Проект распоряжения Главы муниципального района о предоставлении земельного участка для эксплуатации законченного строительством объекта в двухнедельный срок готовит орган по управлению муниципальной собственностью администрации муниципального района.

Статья 93. Строительные работы, не требующие оформления разрешения на строительство

1. Разрешение на строительство не требуется в случае, если строительные работы не влекут за собой изменений внешнего архитектурного облика сложившейся застройки города Называевска и его отдельных частей и не затрагивают характеристик надежности и безопасности зданий, сооружений и инженерных коммуникаций.

2. Отсутствие необходимости получения разрешения на строительство определяет орган архитектуры и градостроительства при согласовании проектной документации, представленной заказчиком.

3. Разрешение на строительство не требуется в случаях, указанных в части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, а также при осуществлении следующих работ:

а) реконструктивные работы:

- изменение формы оконных и дверных проемов;

- создание, ликвидация оконных и дверных проемов;

- устройство и остекление лоджии, балконов;

- замена столярных и других элементов фасада;

- устройство козырьков, навесов, крылец;

б) ремонтно-восстановительные работы фасадов:

- замена отделочных материалов - проведение штукатурных, облицовочных и окрасочных работ;

- ремонт, восстановление архитектурных элементов;

- ремонт и покраска столярных изделий;

- ремонт и покраска кровли;

в) перепланировка помещений:

- замена или устройство несущих перегородок;

- закладка дверных проемов в несущей стене;

- устройство тамбуров внутренних или наружных;

г) замена технологического оборудования:

- замена инженерного и сантехнического оборудования (за исключением случаев переоборудования по всему зданию);

д) благоустройство и озеленение (без предоставления земельного участка и без применения капитальных конструкций):

- размещение малых архитектурных форм;
- установка коммунально-бытового оборудования;
- размещение временных попутных объектов торговли и бытового обслуживания (киоски, палатки, лотки и т.п.);
- размещение и оборудование детских и спортивных площадок и т.п.;
- посадка групп деревьев и кустарников.

4. **Определение дополнительного перечня** объектов, для строительства (реконструкции) которых не требуется разрешение на строительство, относится к **полномочиям органов государственной власти Омской области.**

ГЛАВА 9. ФОРМИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 94. Общие правила формирования объектов недвижимости

1. Объекты недвижимости – земельные участки и объекты капитального строительства, в том числе объекты незаконченного строительства, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, сформированные в установленном порядке и зарегистрированные уполномоченными государственными органами.

2. Сформированный объект недвижимости должен иметь характеристики по направлениям: разрешенное использование объектов недвижимости (градостроительные требования, в том числе проект границ земельного участка); технические характеристики здания или сооружения (технический паспорт); градостроительный план земельного участка (кадастровый план); оценочные характеристики (заключение независимого оценщика о рыночной стоимости объекта).

3. Разрешенное использование и проектные границы земельного участка определяются на основе данных муниципального градостроительного кадастра Называевского муниципального района или, в случае нового строительства, на основе градостроительного обоснования, согласованного с органом архитектуры и градостроительства и оформляется в виде заключения о градостроительных требованиях.

4. Технические характеристики здания, строения или сооружения определяются путем технической инвентаризации и оформляются в виде технического паспорта.

5. Характеристики земельного участка определяются путем выноса проектных границ в натуру и оформляются в виде землеустроительного (межевого) дела, которое является основанием для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет.

6. Экономические характеристики включают данные о рыночной оценке объекта недвижимости, в том числе земельного участка и оформляются в виде отчета о рыночной стоимости объекта недвижимости.

7. В качестве объекта недвижимости может быть сформирован земельный участок из резервного фонда городских земель для предоставления его на конкурсной основе с целью освоения и включения в гражданский оборот.

Документом, подтверждающим формирование земельного участка, является градостроительный (кадастровый) план земельного участка.

Статья 95. Формирование земельного участка как объекта недвижимости

1. Земельные участки могут быть предоставлены физическим и юридическим лицам для строительства из земель города Называевска при условии, что на момент предоставления данные земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости.

2. Земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости, если они свободны от прав третьих лиц (за исключением тех, которые определены посредством сервитутов) и для них установлены границы и градостроительные требования к их использованию.

3. Комплект сведений и документов о сформированных земельных участках включает:

- заключение о градостроительных требованиях, в том числе проект границ земельного участка, согласованный с собственниками, владельцами и пользователями соседних земельных участков (в случае размещения участка в сложившейся застройке);
- материалы выноса границ земельного участка на местность (межевое дело);
- расчет убытков собственника или землепользователя с учетом упущенной выгоды, прав других лиц, обременяющих предоставляемые земельные участки;
- оценочную ведомость, передаваемую застройщику, на объекты капитального строительства, подлежащие сносу;
- технические условия на подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- правовой акт администрации муниципального района о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);
- публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или о приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

4. Подготовительные работы по формированию земельных участков могут проводиться по инициативе и за счет средств:

- бюджета муниципального района (средств, поступающих от земельных платежей, в том числе при предоставлении (передаче) земельных участков посредством торгов (аукционов, конкурсов);
- физических и юридических лиц в случае предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов с предварительным согласованием места размещения объектов.

Статья 96. Градостроительные требования к использованию земельного участка

1. При предоставлении земельных участков орган архитектуры и градостроительства города Называевска готовит заключение о градостроительных требованиях к его использованию, которое содержит сведения:

- о местоположении земельного участка;
- о разрешенном использовании земельного участка, в том числе градостроительном регламенте, установленном настоящими Правилами, градостроительных ограничениях и публичных сервитутах в случае необходимости их установления;
- об условиях обеспечения земельного участка объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
- проект границ земельного участка.

В состав градостроительных требований могут быть включены дополнительные условия:

- об обязательном возмещении убытков и иных затрат на снос ветхого жилого фонда, переселение жителей;
- перенос сооружений и коммуникаций транспорта, связи и инженерного оборудования, строительства объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры;
- соблюдение сроков строительства объекта капитального строительства;
- благоустройство территорий общего пользования.

2. Заключение о градостроительных требованиях оформляется по установленному образцу и утверждается Главой города Называевска. На основании утвержденных градостроительных требований земельный участок может быть зарезервирован на период подготовки проектно-изыскательской документации, либо предоставлен в аренду под строительство в зависимости от решения комиссии по землепользованию и застройке.

Статья 97. Проект границ земельного участка

1. Проект границ земельного участка является основным утверждаемым документом при предоставлении земельного участка. Проект границ земельного участка, как правило, подготавливается в составе градостроительных требований к использованию земельного участка по установленной форме, в соответствии с проектом межевания территории квартала или земельно-имущественного комплекса.

2. В отдельных случаях проект границ может разрабатываться как самостоятельный вид градостроительной документации по заказу собственника объекта капитального строительства, имеющего намерение оформить или переоформить правоустанавливающие документы на использование земельного участка.

3. Для разработки проекта границ земельного участка заказчик должен получить:

- градостроительное задание и прилагаемую к нему схему градостроительных ограничений в органе архитектуры и градостроительства;
- кадастровый план по запрашиваемой территории в земельной кадастровой палате.

4. Проект границ земельного участка также может разрабатываться в составе градостроительного паспорта земельного участка, градостроительного плана.

5. Проект границ земельного участка содержит следующую информацию:

- чертеж земельного участка на топографической основе;
- таблицу согласований с собственниками соседних землепользований;
- площадные характеристики;
- сведения о сервитутах, обременениях и ограничениях;
- градостроительный регламент использования земельного участка в соответствии с настоящими Правилами.

6. В случае если проект границ земельного участка разработан в соответствии с проектом межевания, в составе которого проведены согласования с собственниками смежных землепользований, то в проекте границ делается ссылка на ранее проведенное согласование и указывается номер правового акта, которым был утвержден проект межевания.

7. В случае разработки проекта границ земельного участка как самостоятельного вида градостроительной документации, в его составе выполняются все необходимые расчеты, связанные с определением размеров и границ формируемого земельного участка.

Статья 98. Градостроительный паспорт земельного участка

1. Градостроительный паспорт земельного участка является гарантированно достоверным сертификатом земельного участка и предназначается для использования при застройке, реконструкции и иной деятельности юридических и физических лиц, желающих выступить в качестве инвесторов. Градостроительный паспорт представляет собой документ органа местного самоуправления, удостоверяющий юридический факт формирования земельного участка как объекта недвижимости, подготовленного для вовлечения в оборот.

2. Градостроительный паспорт земельного участка разрабатывается органом архитектуры и градостроительства города Называевска (либо по заданию органа архитектуры и градостроительства города Называевска) в процессе формирования пакета документов для предоставления земельного участка физическому или юридическому лицу на правах собственности или аренды или по заявке потенциальных инвесторов с целью получения информации о возможном использовании земельного участка.

3. Градостроительный паспорт земельного участка формируется на основе данных градостроительного кадастра. В нем содержатся все необходимые сведения о земельном участке, фиксируются его идентификационные данные (адрес, кадастровый номер); границы; закрепляются возможности и условия его функционального использования (градостроительные регламенты) и ограничения в использовании, сопровождаемые картографическими материалами, отражающими условия размещения участка; проект его границ, разработанный на основе проекта межевания или градостроительной документации другого вида.

Статья 99. Землеустроительное (межевое) дело

1. Землеустроительное (межевое) дело подготавливается специализированными землеустроительными организациями по заказу собственника или арендатора земельного участка. Основанием для подготовки землеустроительного дела является утвержденное заключение о градостроительных требованиях к использованию земельного участка или его градостроительный план. Землеустроительное дело включает в себя результат комплекса работ по межеванию.

2. Межевание объекта землеустройства включает в себя следующие работы:

- подготовительные работы;
- составление технического проекта;
- уведомление лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания;
- определение границ объекта землеустройства на местности, их согласование и закрепление межевыми знаками;
- определение координат межевых знаков;
- определение площади объекта землеустройства;
- составление карты (плана) объекта землеустройства или карты (плана) границ объекта землеустройства с указанием границ сервитутов (в случае их наличия в заключение о градостроительных требованиях или градостроительном паспорте);
- формирование землеустроительного дела;
- утверждение землеустроительного дела в установленном порядке.

3. Землеустроительное дело содержит следующую информацию: пояснительная записка; сведения государственного земельного кадастра о земельном участке (участках) в форме кадастровой карты (плана) земельного участка (территории); задание на выполнение работ; копия документа, удостоверяющего права на землю, или правоустанавливающего документа; технический проект; документы, подтверждающие факт извещения (вызова) лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания; доверенности уполномоченных лиц на участие в межевании; акт (акты) согласования границ объекта землеустройства; каталоги (списки) координат межевых знаков объекта землеустройства в местной системе координат; абрисы на межевые знаки; карта (план) границ объекта землеустройства.

4. Включенные в землеустроительное дело материалы межевания и карта (план) объекта землеустройства (карта (план) границ объекта землеустройства) утверждаются в установленном порядке.

Статья 100. Государственный технический учет объектов капитального строительства

Все объекты капитального строительства, расположенные на территории города Называевска, независимо от формы собственности подлежат государственному техническому учету с оформлением технического паспорта в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Статья 101. Оценка объектов недвижимости

Оценка объектов недвижимости осуществляется независимыми оценщиками в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Статья 102. Постановка земельного участка на государственный кадастровый учет

Государственный кадастровый учет земельных участков проводится в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и ФЗ «О государственном земельном кадастре».

Статья 103. Государственная регистрация прав на сформированный объект недвижимости

Государственная регистрация прав на сформированный объект недвижимости осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

ГЛАВА 10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ЦЕННОСТЬ ТЕРРИТОРИИ ГРОДА НАЗЫВАЕВСКА. ПЛАТНОСТЬ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

Статья 102. Градостроительная ценность территорий города Называевска

1. На основе Генерального плана города Называевска и карты градостроительного зонирования разрабатывается схема оценочного зонирования, устанавливающая градостроительную ценность территориальных образований города Называевска.

2. Градостроительная оценка территории – это комплексная, многофакторная оценка, результатом которой является зонирование территории по ее градостроительной ценности, условиям освоения территории. Схема зонирования территории города Называевска является основным ресурсом Экономического блока городского землепользования, создаваемого в структуре муниципального градостроительного кадастра Называевского муниципального района.

Статья 104. Обеспечение инвестиционной привлекательности территорий города Называевска посредством дифференциации земельных платежей

1. Инвестиционная привлекательность территорий города Называевска обеспечивается посредством дифференциации земельных платежей в зависимости от местоположения земельных участков и наличия объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

2. Комплексная дифференцированная система земельных платежей города Называевска разрабатывается по заказу администрации города Называевска на основе материалов градостроительного и экономического прогнозирования в соответствии со схемой зонирования Генерального плана города Называевска в структуре градостроительной планировочной организации.

3. Комплексная дифференцированная система земельных платежей является инструментом, регулирующим градостроительные, земельные и имущественные отношения и предоставляет возможность установления налоговых ставок и арендных платежей в зависимости от:

- градостроительной ценности используемого земельного участка;
- установленной градостроительным паспортом максимальной плотности застройки;
- соответствия разрешенному использованию земельных участков и объектов капитального строительства;
- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- обременений земельных участков, установленных в интересах местного сообщества;
- публичных и частных сервитутов;
- вида права на земельный участок и объекты капитального строительства;
- использования земель общего пользования;
- пользования поверхностными водными объектами (забор и накопление воды, водный транспорт, рекреационные цели, сброс сточных вод и т.д.);
- оказания вредного воздействия на окружающую природную среду (выброс в атмосферу загрязняющих веществ; сброс загрязняющих веществ в поверхностные или подземные водные объекты; размещение отходов, производство шума, вибрации, радиационные и иные виды вредного воздействия);
- использования подземного пространства (строительство и эксплуатация подземных сооружений, пользование недрами);
- содержания и использования санитарно – защитных зон, охранных зон памятников природы, истории и культуры, других территорий, имеющих ограничения по их использованию.

4. Комплексная дифференцированная система земельных платежей обеспечивает:

- своевременное получение достоверной информации по налогооблагаемой базе конкретного налогоплательщика, объекта налогообложения;
- выявление наиболее рационально и эффективно используемых территорий;
- проведение анализа эффективности использования территорий с целью формирования принципов градостроительной экономики;
- разработку методов, ведущих к наиболее целесообразному использованию территорий, уменьшению налога конкретного налогоплательщика и увеличению суммарного сбора налогов с целью наполнения бюджета поселения;
- эффективный контроль и выявление всех без исключения нарушений налогового законодательства.

Статья 105. Оценочное зонирование города Называевска

Оценочное зонирование городской территории формируется на основе схемы зонирования, разработанной в составе Генерального плана города Называевска и в структуре градостроительной планировочной организации территории поселения. Схема оценочного зонирования применяется для установления всех видов земельных платежей. Оценочные участки, устанавливаемые в рамках работ по государственной кадастровой оценке территории города Называевска также должны соответствовать единой схеме оценочного зонирования территории города Называевска.

Статья 106. Плата за использование земель на территории города Называевска

1. Использование земли на территории города Называевска является платным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «О плате за землю». Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

2. Плательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, которым земля предоставлена в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, временное пользование. Основанием для установления земельного налога является документ, удостоверяющий право собственности, владения, пользования земельным участком.

3. За земельные участки, предоставленные в аренду, взимается арендная плата.

Статья 107. Установление платы за землю

1. Исчисление земельного налога от кадастровой стоимости земель применяется с 01.01.2006 г. в соответствии с частью второй Налогового кодекса Российской Федерации.

2. Финансирование работ по формированию земельных участков, выполняемых уполномоченным органом администрации города Называевска, осуществляется за счет средств бюджета города Называевска. С 01.07.2006 г. передано в ведение МР.

Статья 108. Земельный налог

1. Ставки земельного налога устанавливаются с учетом результатов оценки земель города Называевска, исходя из средней ставки земельного налога, дифференцированной по экономическим зонам.

2. При изменении границ оценочных зон или пропорций ставок земельного налога Глава города Называевска направляет в Совет города Называевска проект нормативного правового акта о ставках земельного налога не позднее, чем за месяц до начала очередного финансового года.

3. За земельные участки, не используемые или используемые не по целевому назначению, ставка земельного налога устанавливается в двукратном размере.

4. Основанием для принятия Советом города Называевска решения о взимании земельного налога в двукратном размере и направления соответствующего решения в налоговый орган является представление органа, уполномоченного осуществлять контроль за использованием и охраной земель в городе Называевске, о выявленных фактах несоответствия фактического использования земельного участка градостроительным требованиям и ограничениям к использованию этого земельного участка или неиспользования земельного участка более трех лет.

5. Двукратная ставка земельного налога устанавливается с момента принятия решения о ее взимании и применяется до устранения нарушения.

Статья 109. Арендная плата за земельные участки, находящиеся на территории города Называевска

1. При аренде земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, органы местного самоуправления устанавливают базовые ставки арендной платы по видам использования земель и категориям арендаторов.

2. Временные понижающие коэффициенты к ставкам арендной платы за землю применяются для стимулирования и поддержки определенных отраслей городского хозяйства, а также исполнения соответствующих целевых программ города Называевска.

3. Временные повышающие коэффициенты к ставкам арендной платы за землю применяются для обеспечения реализации мер по повышению эффективности использования земель города Называевска, а также исполнения соответствующих городских целевых программ.

4. Решением Совета города Называевска в целях учета инфляции может устанавливаться коэффициент индексации арендной платы за землю, обязательный для определения размеров арендной платы. Увеличение арендной платы за землю может производиться не чаще одного раза в год, а коэффициент индексации арендной платы за землю не может быть более 2.

5. Если договором аренды не установлено иное, арендная плата за землю вносится арендаторами ежеквартально равными долями.

6. Арендная плата за земельные участки взимается со дня предоставления земельного участка. При заключении договора аренды земельного участка на новый срок, арендная плата исчисляется со дня окончания срока аренды.

7. Размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы могут быть определены по результатам проведения торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков. В этом случае начальный размер арендной платы определяется по рыночным ставкам и исходя из рыночной стоимости соответствующих земельных участков в порядке, предусмотренном законодательством об оценочной деятельности.

ГЛАВА 11. КОНТРОЛЬ НАД ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ ГОРОДА НАЗЫВАЕВСКА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ УСТАНОВЛЕННОГО ПОРЯДКА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ ГОРОДА НАЗЫВАЕВСКА

Статья 110. Осуществление контроля над использованием и охраной земель на территории города Называевска

1. Муниципальный контроль над использованием земель на территории города Называевска осуществляется органами городского самоуправления или уполномоченными ими органами.

Муниципальный земельный контроль над использованием земель на территории города Называевска осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Государственный земельный контроль над соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами, осуществляется специально уполномоченным государственным органом.

Государственный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3. Контроль за соблюдением градостроительных требований к землепользованию в городе Называевске осуществляет орган архитектуры и градостроительства администрации города Называевска.

4. Основными задачами, выполняемыми органами муниципального контроля над использованием земель, соблюдением градостроительных требований к землепользованию являются:

- контроль над соблюдением градостроительных требований и ограничений к использованию земельных участков;
- контроль над соблюдением сроков строительства на земельных участках;
- пресечение самовольного занятия земель;
- пресечение захламления земельных участков;
- выявление и пресечение фактов химического загрязнения, уничтожения плодородного слоя, порчи, других видов негативного изменения качественного состояния земельных участков по причине их ненадлежащего использования;
- обеспечение возмещения убытков, причиненных городу Называевску в результате противоправных действий землепользователей.

Статья 111. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки города Называевска, установленного порядка использования и охраны земель города Называевска

Ответственность за нарушение настоящих Правил землепользования и застройки, установленного порядка использования и охраны земель города Называевска наступает по основаниям и в порядке, установленным федеральным и областным законодательством.

Статья 112. Рассмотрение дел об административных правонарушениях в области землепользования и застройки

1. По факту выявленного административного правонарушения должностные лица уполномоченных администраций города Называевска органов, осуществляющих контроль над использованием земель города Называевска, извещают соответствующие государственные органы согласно законодательству Российской Федерации и Омской области об административных правонарушениях.

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

Перечень публичных сервитутов, устанавливаемых на территории города Называевска

Правовыми актами главы города Называевска могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора воды и водопоя;
- 6) прогона скота через земельный участок;
- 7) сенокоса или пастбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;
- 8) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

Приложение №2

К главе 1 Правил землепользования и застройки

ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ (в ред. 29.12.2004 г. № 199-ФЗ)

Статья 28. Публичные слушания

1. Для обсуждения проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения с участием жителей муниципального образования представительным органом муниципального образования, главой муниципального образования могут проводиться публичные слушания.

2. Публичные слушания проводятся по инициативе населения, представительного органа муниципального образования или главы муниципального образования.

Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или представительного органа муниципального образования, назначаются представительным органом муниципального образования, а по инициативе главы муниципального образования - главой муниципального образования.

3. На публичные слушания должны выноситься:

- 1) проект устава муниципального образования, а также проект муниципального правового акта о внесении изменений и дополнений в данный устав;
 - 2) проект местного бюджета и отчет о его исполнении;
 - 3) проекты планов и программ развития муниципального образования, проекты правил землепользования и застройки, проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, а также вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- (в ред. Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ)

4) вопросы о преобразовании муниципального образования.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и должен предусматривать заблаговременное оповещение жителей муниципального образования о времени и месте проведения публичных слушаний, заблаговременное ознакомление с проектом муниципального правового акта, другие меры, обеспечивающие участие в публичных слушаниях жителей муниципального образования, опубликование (обнародование) результатов публичных слушаний.

Приложение №3

К главе 2 Правил землепользования и застройки

ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ

Статья 14. Вопросы местного значения поселения

1. К вопросам местного значения поселения относятся:

- 1) формирование, утверждение, исполнение бюджета поселения и контроль над исполнением данного бюджета;
 - 2) установление, изменение и отмена местных налогов и сборов поселения;
 - 3) владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения;
 - 4) организация в границах поселения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом;
 - 5) содержание и строительство автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений в границах населенных пунктов поселения, за исключением автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений федерального и регионального значения;
 - 6) обеспечение малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями в соответствии с жилищным законодательством, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства;
 - 7) создание условий для предоставления транспортных услуг населению и организация транспортного обслуживания населения в границах поселения;
 - 8) участие в предупреждении и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций в границах поселения;
 - 9) обеспечение первичных мер пожарной безопасности в границах населенных пунктов поселения;
 - 10) создание условий для обеспечения жителей поселения услугами связи, общественного питания, торговли и бытового обслуживания;
 - 11) организация библиотечного обслуживания населения;
 - 12) создание условий для организации досуга и обеспечения жителей поселения услугами организаций культуры;
 - 13) охрана и сохранение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) местного (муниципального) значения, расположенных в границах поселения;
 - 14) обеспечение условий для развития на территории поселения массовой физической культуры и спорта;
 - 15) создание условий для массового отдыха жителей поселения и организация обустройства мест массового отдыха населения;
 - 16) оказание содействия в установлении в соответствии с федеральным законом опеки и попечительства над нуждающимися в этом жителями поселения;
 - 17) формирование архивных фондов поселения;
 - 18) организация сбора и вывоза бытовых отходов и мусора;
 - 19) организация благоустройства и озеленения территории поселения, использования и охраны городских лесов, расположенных в границах населенных пунктов поселения;
 - 20) утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории, выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений, резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель поселения;
- (п. 20 в ред. Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ)
- 21) организация освещения улиц и установки указателей с названиями улиц и номерами домов;
 - 22) организация ритуальных услуг и содержание мест захоронения;
 - 23) организация и осуществление мероприятий по гражданской обороне, защите населения и территории поселения от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- (п. 23 введен Федеральным законом от 29.12.2004 N 199-ФЗ)
- 24) создание, содержание и организация деятельности аварийно-спасательных служб и (или) аварийно-спасательных формирований на территории поселения;
- (п. 24 введен Федеральным законом от 29.12.2004 N 199-ФЗ)
- 25) организация и осуществление мероприятий по мобилизационной подготовке муниципальных предприятий и учреждений, находящихся на территории поселения;
- (п. 25 введен Федеральным законом от 29.12.2004 N 199-ФЗ)
- 26) осуществление мероприятий по обеспечению безопасности людей на водных объектах, охране их жизни и здоровья;
- (п. 26 введен Федеральным законом от 29.12.2004 N 199-ФЗ)
- 27) создание, развитие и обеспечение охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов местного значения на территории поселения.
- (п. 27 введен Федеральным законом от 29.12.2004 N 199-ФЗ)
2. Органы местного самоуправления поселения вправе решать иные вопросы, не отнесенные к компетенции органов местного самоуправления других муниципальных образований, органов

государственной власти и не исключенные из их компетенции федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, только при наличии собственных материальных ресурсов и финансовых средств (за исключением субвенций и дотаций, предоставляемых из федерального бюджета и бюджета субъекта Российской Федерации).

Ч.2 ст.137 Жилищного кодекса Российской Федерации

2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.97 № 122-ФЗ (в ред. 29.12.2004 № 189-ФЗ)

Статья 23. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в condominiumах

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в condominiumах проводится в соответствии с настоящим Федеральным законом и Жилищным кодексом Российской Федерации.

(в ред. Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ)

2. Государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

(в ред. Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ)

Отчуждение земельных участков (ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.01 № 178-ФЗ)

Отчуждение земельных участков на территории городского поселения из земель городского поселения осуществляется в случаях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки городского поселения и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Собственники капитальных зданий, строений, сооружений имеют исключительное право на приватизацию земельных участков, занятых этими зданиями, строениями, сооружениями и необходимых для их использования (эксплуатации), за исключением случаев, когда градостроительный регламент, установленный Правилами землепользования и застройки по отношению к территориальной зоне, в границах которой расположен данный объект недвижимости, не соответствует назначению этого объекта, а также в иных случаях, предусмотренных федеральным и областным законодательством.

Проекты границ земельных участков, определяющие площадь и границы этих участков при их отчуждении, а также при приватизации зданий (строений или сооружений), при отсутствии сведений о них в государственном земельном кадастре или изменении установленных градостроительных требований и ограничений к использованию земельного участка, разрабатываются на основе проектов межевания с учетом требований Федерального закона "О землеустройстве" от 18.06.01 № 78-ФЗ.

Отчуждению из земель городского поселения не подлежат земельные участки:

а) предусмотренные генеральным планом развития поселения для использования в государственных, общественных и муниципальных интересах, в том числе занятые ветхими или фенольными жилыми домами, малоэтажной индивидуальной застройкой в центральной части поселения и промышленными, транспортными и иными объектами, предусмотренными к выносу и перемещению из жилой, административно-деловой и рекреационной зон городского поселения;

б) ограниченные в обороте по основаниям, установленным Земельным кодексом Российской Федерации, за исключением установленных федеральным законом случаев;

в) зарезервированные для общественных и муниципальных нужд по основаниям, установленным в п. 4 статьи 28 Земельного кодекса Российской Федерации;

г) отнесенные к землям общего пользования: земли транспортных магистралей, улицы, площади, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водоемы и т.п.

д) отнесенные к землям особо охраняемых природных территорий;

е) на которых расположены памятники истории и культуры, иные объекты историко-культурного назначения;

ж) использование которых, а также расположенных на них зданий, строений, сооружений или их частей не соответствует градостроительным требованиям и ограничениям к использованию этих земельных участков, строительным, экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным и иным правилам и нормативам, кроме случаев, когда земельные участки отчуждаются для их приведения в соответствие с градостроительными требованиями и ограничениями к использованию этих земельных участков;

з) под которыми проходят магистральные подземные инженерные коммуникации.

Изъятие, в т.ч. путем выкупа земельных участков для государственных, общественных или муниципальных нужд осуществляется по основаниям, в порядке и на условиях, установленных земельным и гражданским законодательством.

Приложение №4

К главе 8 Правил землепользования и застройки

Ст.51 Градостроительного кодекса Российской Федерации

17. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

5) иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Приложение №5

К главе 9 Правил землепользования и застройки

Статья 19 ФЗ «О государственном земельном кадастре» от 02.01.00 № 28-ФЗ

Статья 19. Порядок проведения государственного кадастрового учета земельных участков

1. Государственный кадастровый учет земельных участков проводится по месту их нахождения в обязательном порядке на всей территории Российской Федерации по единой методике.

2. Для проведения государственного кадастрового учета земельных участков органы государственной власти, органы местного самоуправления, заинтересованные правообладатели земельных участков или уполномоченные правообладателями земельных участков лица подают в органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра, заявки, правоустанавливающие документы на земельные участки и документы о межевании земельных участков.

3. Указанные в пункте 2 настоящей статьи документы должны быть надлежащим образом оформлены.

4. Не подлежат приему для проведения государственного кадастрового учета земельных участков документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова или иные не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

5. Получение заявок о проведении государственного кадастрового учета земельных участков подтверждается соответствующими записями в книге учета документов и выдачей заявителям расписок о получении соответствующих документов.

6. Проведение государственного кадастрового учета земельных участков включает в себя проверку представленных заявителями документов, составление описаний земельных участков в Едином государственном реестре земель, присвоение кадастровых номеров земельным участкам, изготовление кадастровых карт (планов) земельных участков и формирование кадастровых дел.

7. Государственный кадастровый учет земельных участков проводится в течение месяца со дня подачи заявки о проведении государственного кадастрового учета определенного земельного участка.

8. В результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков заявителям выдаются удостоверенные в установленном порядке кадастровые карты (планы) земельных участков. Плата за проведение государственного кадастрового учета земельных участков с заявителей не взимается.

9. Деятельность по проведению государственного кадастрового учета земельных участков подлежит страхованию в установленном порядке.

**Статья 13 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
от 21.07.97 № 122-ФЗ**

Статья 13. Порядок проведения государственной регистрации прав

1. Государственная регистрация прав проводится в следующем порядке:
прием документов, необходимых для государственной регистрации прав и отвечающих требованиям настоящего Федерального закона, регистрация таких документов с обязательным приложением документа об уплате государственной пошлины;
(в ред. Федерального закона от 02.11.2004 N 127-ФЗ)

правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;

установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

2. Государственная регистрация ограничений (обременений) права собственности и иных вещных прав правами третьих лиц может проводиться по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц. Если ограничение (обременение) регистрируется не правообладателем, его регистрация проводится по правилам, предусмотренным статьей 16 настоящего Федерального закона для регистрации договоров и сделок, при обязательном уведомлении правообладателя (правообладателей) о зарегистрированном ограничении (обременении).

Государственная регистрация ограничений (обременений) прав, установленных в соответствии с законодательством в публичных интересах органами государственной власти и органами местного самоуправления, осуществляется по инициативе указанных органов с обязательным уведомлением правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости. Уведомление правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости осуществляется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в срок не более чем пять рабочих дней со дня проведения государственной регистрации.
(в ред. Федеральных законов от 09.06.2003 N 69-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

Государственная регистрация перехода права на объект недвижимого имущества, его ограничения (обременения) или сделки с объектом недвижимого имущества возможна при условии наличия государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре прав.

(в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

3. Государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

Государственная регистрация договора об отчуждении объекта недвижимости и последующего перехода права на данный объект недвижимости при одновременной подаче заявлений и документов, необходимых для государственной регистрации указанных договора и перехода права, проводится в указанный в настоящем пункте срок, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

(абзац введен Федеральным законом от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

Приложение №6

К главе 12 Правил землепользования и застройки

Кодекс РФ об административных правонарушениях

Глава 9. Административные правонарушения в промышленности, строительстве и энергетике

Статья 9.1. Нарушение требований промышленной безопасности или условий лицензий на осуществление видов деятельности в области промышленной безопасности опасных производственных объектов

1. Нарушение требований промышленной безопасности или условий лицензий на осуществление видов деятельности в области промышленной безопасности опасных производственных объектов -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от двухсот до трехсот минимальных размеров оплаты труда.

2. Нарушение требований промышленной безопасности к получению, использованию, переработке, хранению, транспортировке, уничтожению и учету взрывчатых веществ на опасных производственных объектах -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятнадцати до двадцати минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от тридцати до сорока минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от трехсот до четырехсот минимальных размеров оплаты труда.

Статья 9.2. Нарушение норм и правил безопасности гидротехнических сооружений

Нарушение норм и правил безопасности при проектировании, строительстве, приемке, вводе в эксплуатацию, эксплуатации, ремонте, реконструкции, консервации либо выводе из эксплуатации гидротехнического сооружения -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от двухсот до трехсот минимальных размеров оплаты труда.

Статья 9.4. Нарушение требований проектной документации и нормативных документов в области строительства

1. Нарушение требований проектной документации и нормативных документов, технических регламентов, обязательных требований стандартов, строительных норм и правил, других нормативных документов в области строительства при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, включая применение строительных материалов (изделий) -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пяти до десяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от пятидесяти до ста минимальных размеров оплаты труда; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от пятидесяти до ста минимальных размеров оплаты или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток; на юридических лиц - от трехсот до тысячи минимальных размеров оплаты труда или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.

2. То же действие, которое затрагивает конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства и (или) их частей, а также безопасность строительных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения,-

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двадцати до пятидесяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от двухсот до пятисот минимальных размеров оплаты труда; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от пятидесяти до двухсот до пятисот минимальных размеров оплаты труда или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток; на юридических лиц - от тысячи до пяти тысяч минимальных размеров оплаты труда или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.

Статья 9.5. Нарушение установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию

1. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства без разрешения на строительство в случае, если для осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства предусмотрено получение разрешений на строительство, -

влекут наложение административного штрафа на граждан в размере от двадцати до пятидесяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от двухсот до пятисот минимальных размеров оплаты труда; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от двухсот до пятисот минимальных размеров оплаты труда или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток; на юридических лиц - от пяти тысяч до десяти тысяч минимальных размеров оплаты труда или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток.

2. Нарушение сроков направления в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации извещения о начале строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства или неуведомление уполномоченных на осуществление государственного строительного надзора федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пяти до десяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от ста до трехсот минимальных размеров оплаты труда; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от ста до четырехсот минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от тысячи до трех тысяч минимальных размеров оплаты труда.

3. Продолжение работ до составления актов об устранении выявленных уполномоченными на

осуществление государственного строительного надзора федеральным органом исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации недостатков при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двадцати до пятидесяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных

лиц - от ста до трехсот минимальных размеров оплаты труда; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от ста до четырехсот минимальных размеров оплаты труда или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток; на юридических лиц - от пятисот до тысячи минимальных размеров оплаты труда или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток.

4. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при отсутствии заключений уполномоченных на осуществление государственного строительного надзора федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двухсот до пятисот минимальных размеров оплаты труда.

5. Эксплуатация объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию, за исключением случаев, если для осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство, - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пяти до десяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от ста до двухсот минимальных размеров оплаты труда".

Статья 9.9. Ввод в эксплуатацию топливо- и энергопотребляющих объектов без разрешения соответствующих органов

Ввод в эксплуатацию топливо- и энергопотребляющих объектов без разрешения органов, осуществляющих государственный надзор на указанных объектах, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от ста до двухсот минимальных размеров оплаты труда.

Статья 9.10. Повреждение тепловых сетей, топливопроводов, совершенное по неосторожности

Повреждение тепловых сетей, топливопроводов (пневмопроводов, кислородопроводов, нефтепроводов, нефтепродуктопроводов, газопроводов) либо их оборудования, совершенное по неосторожности, -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от двухсот до трехсот минимальных размеров оплаты труда.

Статья 9.11. Нарушение правил пользования топливом и энергией, правил устройства, эксплуатации топливо- и энергопотребляющих установок, тепловых сетей, объектов хранения, содержания, реализации и транспортировки энергоносителей, топлива и продуктов его переработки

Нарушение правил пользования топливом, электрической и тепловой энергией, правил устройства электроустановок, эксплуатации электроустановок, топливо- и энергопотребляющих установок, тепловых сетей, объектов хранения, содержания, реализации и транспортировки энергоносителей, топлива и продуктов его переработки - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пяти до десяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от ста до двухсот минимальных размеров оплаты труда.

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.