

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ГОРОДА ЛАИШЕВО  
ЛАИШЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

2018 год

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	
ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	
<b>Глава 1. Общие положения</b>	
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах	
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил	
Статья 3. Линии градостроительного регулирования	
Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение	
Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки	
Статья 6. Ответственность за нарушения Правил	
<b>Глава 2. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки</b>	
Статья 7. Объекты и субъекты градостроительных отношений	
Статья 8. Полномочия Лаишевского городского Совета в области землепользования и застройки	
Статья 9. Полномочия Исполнительного комитета в области землепользования и застройки	
Статья 10. Комиссия по землепользованию и застройке города Лаишево	
<b>Глава 3. Права использования недвижимости, возникшие до введения в действие Правил</b>	
Статья 11. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	
Статья 12. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам	
<b>Глава 4. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>	
Статья 13. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	
Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	
Статья 15. Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
Статья 16. Проведение публичных слушаний	
<b>Глава 5. Градостроительная подготовка земельных участков. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель</b>	
Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства	
Статья 18. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель	
Статья 19. Особенности предоставления земельных участков	
Статья 20. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд	
<b>Глава 6. Установление, изменение, фиксация границ земель публичного использования, их использование</b>	

Статья 21. Общие положения о землях публичного использования	
Статья 22. Установление и изменение границ земель публичного использования	
Статья 23. Фиксация границ земель публичного использования	
Статья 24. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты	
<b>Глава 7. Строительные изменения недвижимости</b>	
Статья 25. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости	
Статья 26. Подготовка проектной документации	
Статья 27. Выдача разрешений на строительство	
Статья 28. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт	
Статья 29. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	
<b>Глава 8. Заключительные положения</b>	
Статья 30. Порядок внесения изменений в настоящие Правила	
Статья 31. О введении в действие Правил	
<b>ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ</b>	
<b>Глава 9. Карта градостроительного зонирования территории</b>	
Статья 32. Карта градостроительного зонирования	
<b>Глава 10. Карты границ зон с особыми условиями использования территории</b>	
Статья 33. Карта границ зон с особыми условиями использования территории города Лаишево	
Статья 34. Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия	
<b>ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</b>	
<b>Глава 11. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости</b>	
Статья 35. Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования	
Статья 36. Градостроительные регламенты.	
<b>Глава 12. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий</b>	
Статья 37. Описание ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий	
Статья 38. Описание ограничений использования недвижимости, установленных зонами охраны объектов культурного наследия	
Статья 39. Зоны действия публичных сервитутов	
<b>Глава 13. Назначение основных земель, на которые градостроительные регламенты не распространяются и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты</b>	
Статья 40. Назначение земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты	
<b>Приложения:</b>	
Карта градостроительного зонирования (приложение 1)	
Карта границ зон с особыми условиями использования территории (приложение 2)	
Карта границ зон с особыми условиями использования территории (Природные ограничения) (приложение 3)	

## ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Лаишево» Лаишевского муниципального района Республики Татарстан (далее также – Правила) - нормативно-правовой акт муниципального образования «город Лаишево» Лаишевского муниципального района Республики Татарстан (далее – город Лаишево), разработанный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Татарстан, уставом Лаишевского муниципального района Республики Татарстан (далее – Лаишевский муниципальный район) и уставом города Лаишево.

Настоящие Правила устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений в соответствии с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления города Лаишево, создают условия рационального использования территории города Лаишево с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства территории города Лаишево, развития программ жилищного строительства, производственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования.

## ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

### Глава 1. Общие положения

#### Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

**благоустройство** – совокупность работ (инженерная подготовка территории, устройство дорог, развитие коммунальных сетей и сооружений водоснабжения, канализации, энергоснабжения и др.) и мероприятий (расчистка, осушение и озеленение территории, улучшение микроклимата, охрана от загрязнения воздушного бассейна, открытых водоемов и почвы, санитарная очистка, снижению уровня шума и др.), осуществляемых в целях приведения той или иной территории в состояние, пригодное для строительства и нормального пользования по назначению, создания здоровых, удобных и культурных условий жизни населения;

**виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования недвижимости включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

**вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного

использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними;

**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;

**градостроительная документация** – документы территориального планирования, планы реализации документов территориального планирования, настоящие Правила, документация по планировке территории (проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков);

**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;

**градостроительная подготовка земельных участков** – осуществляемая органами государственной власти, органами местного самоуправления, заинтересованными лицами деятельность по определению границ территорий для комплексного освоения и развития, границ земельных участков для их формирования и предоставления прав на сформированные земельные участки, а также перехода прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки многоквартирных домов собственникам помещений в таких домах;

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки территории из состава государственных или муниципальных земель, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**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;

**заказчик** – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком, представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

**земельный участок** - часть поверхности земли, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отраженные в земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на земельные участки.

**зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятники истории и

культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**инвестор** – физические и юридические лица, создаваемые на основе договора о совместной деятельности и не имеющие статуса юридического лица объединения юридических лиц, государственные органы, органы местного самоуправления, а также иностранные субъекты предпринимательской деятельности;

**красные линии** – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки территории и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные, другие объекты и территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц), границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

**линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

**основные виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

**охранная зона** - территория с особыми условиями использования, которая устанавливается в порядке, определенном законодательством Российской Федерации, в целях обеспечения охраны, нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения объектов, вокруг которых она устанавливается;

**разрешенное использование недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

**санитарно-защитная зона** – территория с особыми условиями использования, которая устанавливается в порядке, определенном законодательством Российской Федерации, в целях отделения объекта являющегося источником негативного воздействия на окружающую среду, среду обитания и здоровья человека от жилой застройки, рекреационных и других зон с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками;

**сервитут частный** - право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута), устанавливаемое на основании соглашения или решения суда;

**сервитут публичный** - право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской

Федерации, нормативным правовым актом Республики Татарстан, нормативным правовым актом Лаишевского муниципального района Республики Татарстан;

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

**территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды);

**торги** - способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, в форме аукциона или конкурса;

**условно разрешенные виды использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами, и обязательного соблюдения требований технических регламентов.

## **Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил**

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

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

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

- создание условий для планировки территорий города Лаишево;

- обеспечение прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости;

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

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

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;

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

- проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установления публичных сервитутов;

- согласованию проектной документации;

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

- контролю за использованием и строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

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

5. Настоящие Правила содержат:

- порядок их применения и внесения изменений в указанные Правила;

- градостроительные регламенты;

- карты градостроительного зонирования;

- карты зон с особыми условиями использования территории;

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

7. Настоящие Правила действуют на всей территории в границах города Лаишево (с учётом карты градостроительного зонирования).

### **Статья 3. Линии градостроительного регулирования**

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

2. На территории города действуют следующие линии градостроительного регулирования:

- красные линии;

- линии регулирования застройки;

- границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;

- границы зон охраняемого городского (в том числе природного) ландшафта.

3. Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная и зарегистрированная в информационной системе



обеспечения градостроительной деятельности Лаишевского муниципального района документация по планировке территории.

4. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения после утверждения в установленном законодательством и настоящими Правилами порядке документации по планировке территории и регистрации их в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Лаишевского муниципального района.

5. Исполнительный комитет города Лаишево (далее - Исполнительный комитет) обеспечивает нанесение всех действующих линий градостроительного регулирования на топографические планы масштаба 1:500 и выдачу заинтересованным юридическим и физическим лицам топографических планов, содержащих полную информацию обо всех действующих на запрашиваемой территории линиях градостроительного регулирования.

#### **Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Границы действия градостроительных регламентов определяются картой градостроительного зонирования на основании детального изучения социально-пространственного качества среды, возможности и рациональности ее изменения.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

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

- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом города;

- видов территориальных зон;

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

3. Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков, и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- занятые транспортными и инженерно-техническими коммуникациями, в том числе железными дорогами, автомобильными магистралями, улицами, дорогами, проездами, иными линейными объектами, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительный регламент включает в себя:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

7. Объекты благоустройства, инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости, являются всегда разрешенными, при условии соответствия их техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

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

9. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут включать:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь и линейные размеры (минимальные и/или максимальные), включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

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

- предельное (минимальное и/или максимальное) количество этажей или предельную (минимальную и/или максимальную) высоту зданий, строений, сооружений;

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

- минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и спортивных площадок для средне образовательных учреждений;

- показатели общей площади помещений (минимальные и/или максимальные) для вспомогательных видов разрешенного использования;

- иные показатели.

10. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции допускается при условии соблюдения градостроительных ограничений, установленных законодательством.

11. В отдельных случаях могут быть установлены особые градостроительные требования к использованию территориальных зон или их частей по дополнительным направлениям:

- архитектурно - художественный облик застройки (стилевое единство; материал и конструкции; характер кровли; цветовое решение фасадов; устройство мансардных этажей; уровень подземной урбанизации; устройство нежилых первых этажей в жилых домах);

- инженерная подготовка и инженерное обеспечение (водопонижение; поверхностный водоотвод; коммуникационные коридоры; централизованные системы жизнеобеспечения; автономные системы жизнеобеспечения и т.д.);

- благоустройство и озеленение (материал элементов благоустройства; материал мощения; использование крупномерного посадочного материала и т.д.);

- визуальная информация и реклама (размещение на зданиях с применением существующих конструкций; использование отдельных рекламоносителей; требования к цветовому и светодинамическому решению в оформлении витрин, фасадов);

- особые условия организации градостроительного процесса (проектирование и строительство на конкурсной основе; создание кондоминиумов (товариществ) на комплексное освоение территорий, изучение общественного мнения.

12. Требования градостроительных регламентов обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений на территории города Лаишево.

## **Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки**

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

2. Исполнительный комитет обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил в местных средствах массовой информации, издания их специальным тиражом и открытой продажи всем заинтересованным лицам;

- размещения настоящих Правил на официальном сайте города Лаишево или Лаишевского муниципального района в сети «Интернет»;

- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в Исполнительном комитете, иных органах и организациях, уполномоченных в области регулирования землепользования и застройки в городе Лаишево;

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

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

4. Граждане, их объединения и юридические лица до утверждения градостроительной документации имеют право обсуждать, вносить предложения и

участвовать в подготовке решений по вопросам градостроительной деятельности на территории города Лаишево.

5. Участие граждан, их объединений и юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности осуществляется в следующих формах:

- участие в собраниях (сходах) граждан;
- участие в публичных слушаниях;
- проведение независимых экспертиз градостроительной документации за счет собственных средств;
- иных формах, установленных действующим законодательством.

6. Порядок участия граждан, их объединений и юридических лиц в осуществлении градостроительной деятельности определяется нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Лаишево в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Татарстан, нормативными правовыми актами Лаишевского муниципального района.

7. Исполнительный комитет в пределах своей компетенции рассматривают заявления и иные обращения граждан, их объединений и юридических лиц по вопросам землепользования и застройки, затрагивающим их интересы, и в установленные сроки предоставляют им обоснованные ответы.

8. Граждане, их объединения и юридические лица в случаях, если градостроительная деятельность затрагивает или нарушает их интересы, вправе требовать защиты своих прав в административном или судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

## **Статья 6. Ответственность за нарушения Правил**

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

## **Глава 2. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки**

### **Статья 7. Объекты и субъекты градостроительных отношений**

1. Объектами градостроительных отношений на территории города Лаишево являются:

- территория города в границах, установленных Законом Республики Татарстан от 31.01.2005 г. № 28-ЗРТ «Об установлении границ территорий и статусе муниципального образования "Лаишевский муниципальный район" и муниципальных образований в его составе»;
- части территории города;
- земельно-имущественные комплексы;
- земельные участки;
- объекты капитального строительства.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории города являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, физические и юридические лица.

3. Все субъекты градостроительных отношений обязаны соблюдать требования Градостроительного кодекса Российской Федерации, законов Российской Федерации и законов Республики Татарстан в области градостроительной деятельности, принятых в

соответствии с ними подзаконных нормативных правовых актов, технических регламентов, строительных и иных специальных норм и правил, требования настоящих Правил, Устава Лаишевского муниципального района, правовых актов, принятых на референдуме Лаишевского муниципального района, муниципальных и иных правовых актов Совета Лаишевского муниципального района, Главы Лаишевского муниципального района, Устава города Лаишево, правовых актов Лаишевского городского Совета и Глава города Лаишево, принятых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и настоящими Правилами.

#### **Статья 8. Полномочия Лаишевского городского Совета в области землепользования и застройки**

К полномочиям Лаишевского городского Совета в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение генерального плана города Лаишево, правил землепользования и застройки города, местных нормативов градостроительного проектирования, внесение изменений в данные документы;
- определение в соответствии с земельным законодательством порядка управления и распоряжения земельными участками территории города Лаишево;
- контроль за исполнением органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления полномочий по решению вопросов местного значения в области землепользования и застройки;
- принятие решений о развитии застроенных территорий;
- осуществление иных полномочий в соответствии с действующим законодательством и Уставом города Лаишево.

#### **Статья 9. Полномочия Исполнительного комитета в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям Исполнительного комитета в области землепользования и застройки относятся:

- организация разработки генерального плана города Лаишево, правил землепользования и застройки, подготовленной на основе генерального плана города Лаишево документации по планировке территории, обеспечение их реализации, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, местных нормативов градостроительного проектирования;
- организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков, на право заключения договора о развитии застроенной территории;
- выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории города Лаишево;
- осуществление контроля за использованием земель на территории города Лаишево, водных объектов местного значения, месторождений общераспространенных полезных ископаемых, недр для строительства подземных сооружений местного значения;
- осуществление иных полномочий по вопросам местного значения, установленных в соответствии с действующим законодательством Уставом города Лаишево, решениями Лаишевского городского Совета.

2. Полномочия Исполнительного комитета в области землепользования и застройки, указанные в настоящей статье в силу закона или по соглашению могут быть переданы

органам местного самоуправления Лаишевского муниципального района, осуществляющим полномочия по решению вопросов градостроительной деятельности, управления муниципальной собственностью, земельными ресурсами.

## **Статья 10. Комиссия по землепользованию и застройке города Лаишево**

1. Комиссия по землепользованию и застройке города Лаишево (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения разработки, согласования и обсуждения внесения изменений в настоящие Правила, рассмотрения и подготовки предложений по решению вопросов градостроительного зонирования территорий города, а также для подготовки предложений по решению вопросов землепользования и застройки и является постоянно действующим консультативным органом при Руководителе Исполнительного комитета города Лаишево (далее – Руководитель Исполнительного комитета).

2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, утверждаемым Руководителем Исполнительного комитета.

3. Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьей 16 настоящих Правил;

- рассматривает заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 14 настоящих Правил;

- рассматривает заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 15 настоящих Правил;

- готовит рекомендации Главе города Лаишево о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений, в порядке, установленном статьей 30 настоящих Правил;

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

- запрашивает необходимую информацию;

- осуществляет иные полномочия.

## **Глава 3. Права использования недвижимости, возникшие до введения в действие Правил**

### **Статья 11. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

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

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам, до введения в действие настоящих Правил являются действительными.

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

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

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

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

4. Использование объектов недвижимости, указанных в части 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 12 настоящих Правил.

5. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, использования самовольно занятых земельных участков, самовольного строительства, использования самовольных построек регулируются действующим законодательством.

## **Статья 12. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам**

1. Объекты недвижимости, указанные в части 3 статьи 11, а также ставшие несоответствующими настоящим Правилам после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключения составляют несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения несоответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только путем приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в пунктах 1, 2 части 3 статьи 11 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Указанные в пункте 3 части 3 статьи 11 настоящих Правил объекты капитального строительства, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность нормативного прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия таких объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Изменение несоответствующего настоящим Правилам вида использования недвижимости на иной несоответствующий вид использования не допускается.

## **Глава 4. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

### **Статья 13. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Порядок действий по реализации, указанного в пункте 1 настоящей статьи, права устанавливается нормативно-правовым актом местного самоуправления.



## **Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. В течение трех дней со дня поступления в Комиссию заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования копия такого заявления направляется в структурное подразделение Исполнительного комитета, уполномоченное в области градостроительной деятельности, для подготовки заключения о соответствии предполагаемого вида использования земельного участка или объекта капитального строительства техническим регламентам, требованиям законодательства и нормативным правовым актам в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в месячный срок со дня получения копии заявления от Комиссии и направляется в Комиссию.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном градостроительным законодательством, уставом города Лаишево и решением Лаишевского городского Совета, с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте города Лаишево или Лаишевского муниципального района в сети "Интернет".

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей города Лаишево о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом города Лаишево и (или)

нормативными правовыми актами Лаишевского городского Совета и не может быть более одного месяца.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия, с учетом заключения Исполнительного комитета, осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Руководителю Исполнительного комитета.

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций Руководитель Исполнительного комитета в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте города Лаишево или Лаишевского муниципального района в сети "Интернет".

10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

11. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

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

### **Статья 15. Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

3. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 14 настоящих Правил.

### **Статья 16. Проведение публичных слушаний**

1. Проект решения Лаишевского городского Совета о внесении изменений в настоящие Правила, проекты планировки территории и проекты межевания территории,

подготовленные в составе документации по планировке территории, вопросы предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежат рассмотрению на публичных слушаниях с участием населения города Лаишево.

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний устанавливается в соответствии с Уставом города Лаишево и решением Лаишевского городского Совета.

## **Глава 5. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель**

### **Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства**

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

1) неразделенным на земельные участки государственным или муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории - проектов планировки, проектов межевания, результатом которых являются:

а) градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении свободных от прав третьих лиц сформированных земельных участков;

б) планы земельных участков в границах впервые образуемых элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов – для комплексного освоения в целях строительства;

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

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

- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на свободные от прав третьих лиц земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными на то органами государственной власти или органами местного самоуправления;

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

- жилищного и земельного законодательства – в случаях приобретения собственниками помещений в многоквартирном доме прав на земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома.

3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с законодательством о

градостроительной деятельности, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами муниципальными правовыми актами.

4. Если законом Республики Татарстан не установлено иное, органы местного самоуправления города Лаишево в соответствии с земельным законодательством и в пределах своих полномочий распоряжаются земельными участками, расположенными в границах города Лаишево, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации или Республики Татарстан.

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

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

6. Земельные участки, сформированные из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут предоставляться для строительства, только если они свободны от прав третьих лиц и не изъяты из оборота.

7. Из состава государственных или муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов, в порядке определенном настоящими Правилами);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории города Лаишево;

3) определены технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (по канализованию, водо-, тепло-, электроснабжению и связи) и плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения;

4) установлены границы земельного участка на местности;

5) произведен государственный кадастровый учет.

8. Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен физическим и юридическим лицам для строительства, определяется наличием кадастрового паспорта земельного участка утвержденного в соответствии с законодательством о государственном земельном кадастре (вплоть до принятия соответствующего федерального закона о государственном кадастре объектов недвижимости).

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

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами;

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

10. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение), а также планы земельных участков в границах впервые образуемых кварталов, микрорайонов для их комплексного освоения в целях строительства.

Утвержденный в составе проекта межевания территории градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном муниципальным правовым актом.

Утвержденные градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство.

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

12. Земельные участки, выделяемые посредством планировки территории из состава государственных или муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам, могут подготавливаться по инициативе и за счет средств:

- бюджета города Лаишево;
- заинтересованных физических и юридических лиц.

В случае, если заинтересованное физическое или юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого была осуществлена градостроительная подготовка земельного участка, не стало участником или победителем торгов (аукциона, конкурса), указанному лицу могут быть компенсированы затраты, понесенные на такую подготовку победителем торгов на основании обязательства победителя торгов возместить затраты указанному лицу, осуществившему градостроительную подготовку земельного участка.

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

## **Статья 18. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель**

Принципами предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель в городе Лаишево являются:

- формирование земельных участков на основании утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории;
- проведение работ по планировке территории до принятия решения о предоставлении земельных участков для строительства или решения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства;
- предоставление земельных участков для жилищного строительства на аукционах;
- предоставление земельных участков без проведения торгов, в соответствии с земельным законодательством, при условии, что такой земельный участок не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам,

предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

- недопустимости предоставления земельных участков по процедуре предварительного согласования места размещения объектов, за исключением случаев, предусмотренных земельным законодательством РФ.

## **Статья 19. Особенности предоставления земельных участков**

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – муниципальными правовыми актами.

2. Переход земельного участка на территориях существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется бесплатно в соответствии с жилищным и земельным законодательством.

3. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав на сформированные земельные участки определяется земельным законодательством.

4. Предоставление земельных участков на территориях существующей застройки, сформированных по инициативе Исполнительного комитета, физических или юридических лиц для строительства осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными правовыми актами.

Права на такие земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах, за исключением случаев, предусмотренных абз.3 настоящего пункта и ч.5 настоящей статьи.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемые для строительства без предварительного согласования места размещения объекта, могут быть переданы в аренду после проведения работ по формированию земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

5. Предоставление земельных участков на территориях существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства, с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, а также Исполнительного комитета осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными правовыми актами.

Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, или земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляются для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, на усмотрение этого лица, бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

Права на земельные участки предоставляются лицам, заключившим договоры о развитии застроенных территорий, после освобождения в установленном порядке

территории, в отношении которой принято решение о развитии, от прав третьих лиц без проведения торгов бесплатно.

6. Предоставление земельных участков на незастроенных, свободных от прав третьих лиц, территориях с целью комплексного освоения и строительства по инициативе Исполнительного комитета, физических или юридических лиц заявителей осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными правовыми актами.

7. Предоставление земельных участков из состава территорий общего пользования для возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения осуществляется в соответствии с земельным законодательством и иными муниципальными правовыми актами.

## **Статья 20. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд**

1. Земельные участки на территории города Лаишево, границы которых определены в генеральном плане для размещения объектов капитального строительства местного значения, могут быть зарезервированы для муниципальных нужд.

2. Решение о резервировании земельного участка для муниципальных нужд принимается в форме постановления Руководителя Исполнительного комитета.

3. Основаниями для принятия распоряжения о резервировании земельных участков для муниципальных нужд являются генеральный план города, настоящие Правила, документация по планировке территории.

4. Резервированию подлежат сформированные земельные участки, границы которых установлены в документации по планировке территории, а также поставленные на государственный кадастровый учет.

5. Предоставление и использование зарезервированных земельных участков регулируется земельным законодательством.

6. Земельные участки, находящиеся в собственности физических или юридических лиц и зарезервированные для муниципальных нужд, а также объекты капитального строительства, расположенные на указанных земельных участках, могут быть изъяты (в том числе путем выкупа) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **Глава 6. Установление, изменение, фиксация границ земель публичного использования, их использование**

### **Статья 21. Общие положения о землях публичного использования**

1. Земли публичного использования – земли, в состав которых включаются:

1) территории общего пользования, которые не подлежат приватизации и которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий;

2) части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерного обеспечения), с отображением в документации по планировке территории границ частей указанных земельных участков посредством границ зон действия публичных сервитутов.

2. Правообладатели частей земельных участков, указанных в пункте 2 части 1 настоящей статьи, могут освобождаться полностью или частично от уплаты земельного налога, арендной платы применительно к таким частям земельных участков на основании правового акта Исполнительного комитета об установлении публичных сервитутов.

Порядок принятия указанного правового акта определяется в соответствии с законодательством нормативным правовым актом органов местного самоуправления города Лаишево.

### 3. Границы земель публичного использования:

1) определяются и изменяются в случаях и в порядке, определенных статьей 22 настоящих Правил;

2) фиксируются в случаях и в порядке, определенных статьей 23 настоящих Правил.

Не допускается осуществлять планировку застроенной территории (включая действия по определению границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства) без фиксации границ фактически существующих земель публичного использования, а также без предъявления предложений об установлении или изменении границ земель публичного использования.

4. Использование территорий общего пользования, а также земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется в соответствии со статьей 24 настоящих Правил.

## **Статья 22. Установление и изменение границ земель публичного использования**

1. Установление и изменение границ земель публичного использования осуществляется путем подготовки документации по планировке территории в случаях, когда:

1) посредством впервые устанавливаемых красных линий на подлежащих освоению территориях устанавливаются границы образуемых (ранее не существовавших) территорий общего пользования и одновременно с ними – границ элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов);

2) изменяются красные линии без установления и без изменения границ зон действия публичных сервитутов;

3) изменяются красные линии с установлением, изменением границ зон действия публичных сервитутов;

4) не изменяются красные линии, но устанавливаются, изменяются границы зон действия публичных сервитутов.

2. При установлении и изменении границ земель публичного использования на подлежащих освоению и на застроенных территориях предметом публичных слушаний и утверждения документации по планировке территории являются вопросы:

1) наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и изменяемых посредством красных линий;

2) изменение красных линий и последствия такого изменения;

3) устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;

4) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в пределах элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов;

5) границы земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

## **Статья 23. Фиксация границ земель публичного использования**

1. Фиксация границ земель публичного использования – отображение в виде проектов красных линий, границ фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) и территорий общего



пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории, иных документов.

Фиксация границ земель публичного использования может применяться в качестве временного инструмента упорядочения территории поселения в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. По истечении указанного срока применяется порядок установления и изменения границ земель публичного использования путем подготовки документации по планировке территории в соответствии со статьей 21 настоящих Правил.

2. При фиксации границ земель публичного использования применительно к застроенным территориям предметом согласования и утверждения являются:

- 1) красные линии,
- 2) границы зон действия публичных сервитутов – в случае их установления.

3. Субъектами согласования являются правообладатели смежно-расположенных земельных участков, объектов капитального строительства, а также земельных участков, в пределах которых установлены границы зон действия публичных сервитутов.

4. Исполнительным комитетом направляется извещение определенным в части 3 настоящей статьи правообладателям, в котором указываются:

- 1) место ознакомления с подготовленной в виде проекта красных линий документацией по планировке территории;
- 2) лицо, ответственное за проведение согласований, с указанием телефона, электронной почты;
- 3) дата истечения срока, в течение которого возможно направление письменных заключений в отношении проекта красных линий.

Максимальная продолжительность согласования не может превышать тридцать дней со дня направления извещений, если иное не установлено муниципальным правовым актом, но не более шестидесяти дней.

5. По истечении десяти дней после последнего дня приема письменных заключений заинтересованных лиц Глава города Лаишево по представлению Исполнительного комитета может утвердить, направить на доработку либо отклонить проект красных линий.

## **Статья 24. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты**

1. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется их назначением в соответствии с законодательством.

2. На карте градостроительного зонирования территории города , помимо территориальных зон могут отображаться:

- 1) территории, земельные участки, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 2) земли (территории), применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – земли особо охраняемых природных территорий, иные земли.

Отображение на карте градостроительного зонирования территорий, земельных участков, указанных в части 2 настоящей статьи, влечет обязательство Исполнительного комитета подготовить и утвердить проекты планировки территории, которые:

- посредством фиксации, установления, изменения красных линий обеспечат правовой статус указанных территорий, земельных участков, в том числе территорий общего пользования;

- определяют различное назначение частей указанных территорий, земельных участков.

## **Глава 7. Строительные изменения недвижимости**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми объектами культурного наследия.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками культурного наследия, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

### **Статья 25. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости**

1. Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, их доверенные лица вправе производить строительные изменения недвижимости. Под строительными изменениями недвижимости понимаются новое строительство, реконструкция, пристройка, снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и статьей 27 настоящих Правил, за исключением случаев, установленных частью 2 настоящей статьи.

2. Выдача разрешения на строительство недвижимости не требуется в случаях:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

2) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

3) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

4) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

5) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Законодательством Республики Татарстан о градостроительной деятельности может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов недвижимости, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

Кроме того, не требуется также разрешения на строительство для изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования установлен в главе 11 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение Исполнительного комитета о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном нормативным правовым актом города Лаишево.

## **Статья 26. Подготовка проектной документации**

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется законодательством о градостроительной деятельности.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных законодательством о градостроительной деятельности и указанных в части 3 статьи 27 настоящих Правил.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Проектную документацию подготавливает застройщик (заказчик) либо привлекаемое на основании договора застройщиком (заказчиком) физические или юридические лица (исполнители проектной документации, далее в настоящей статье – исполнители), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации исполнителем на основании договора).

Застройщик (заказчик) обязан представить исполнителю:

- градостроительный план земельного участка, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

- результаты инженерных изысканий либо задание исполнителю выполнить инженерные изыскания;

- технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо задание исполнителю получить технические условия.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, предоставляемые исполнителю для выполнения задания о подготовке проектной документации.

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии законодательством о градостроительной деятельности нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания выполняются застройщиком либо привлекаемым на основании договора застройщиком (заказчиком) физическим или юридическим лицом (исполнителями), которое соответствует требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

7. Технические условия подготавливаются:

- при предоставлении для строительства физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель;

- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу Исполнительного комитета или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

Исполнительный комитет, не позднее, чем за тридцать дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического

обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

8. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объемно-планировочные решения;

5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению пожарной безопасности;

9) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

10) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

11) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;

12) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по

гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);
- результатами инженерных изысканий;
- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

10. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы.

## **Статья 27. Выдача разрешений на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного (кадастрового) плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. В границах города Лаишево разрешение на строительство выдается Исполнительным комитетом.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Республики Татарстан применительно к планируемому строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства на земельных участках:

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме территорий общего пользования, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);

- которые определены для размещения объектов капитального строительства для нужд Российской Федерации и Республики Татарстан и для которых допускается изъятие земельных участков.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации, подлежат государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

- 1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 кв. м и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 кв. м, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами.

Застройщик или заказчик, либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, требованиям к содержанию разделов проектной документации, предусмотренным в соответствии с частью 13 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также о соответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов (в случае, если результаты инженерных изысканий были направлены на государственную экспертизу одновременно с проектной документацией). В случае, если результаты инженерных изысканий были направлены на государственную экспертизу до направления проектной документации на государственную экспертизу, результатом государственной экспертизы является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

- пояснительная записка;

- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;

- схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных градостроительной документацией по планировке территории - применительно к линейным объектам;

- схемы, отображающие архитектурные решения;

- сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- проект организации строительства;

- проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы – применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

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 Российской Федерации;

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

6. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению 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. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для выдачи разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 4 и 5 настоящей статьи документов.

8. Исполнительный комитет, в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

- проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;



- выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

9. Исполнительный комитет по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

Под этапом строительства понимается строительство или реконструкция объекта капитального строительства из числа объектов капитального строительства, планируемых к строительству, реконструкции на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства на этом земельном участке), а также строительство или реконструкция части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства, реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства).

10. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

11. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в Исполнительный комитет, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

13. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

14. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

15. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

## **Статья 28. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт**

1. Лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее – лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти,

орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
- 5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. Использование в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта смежно расположенных земельных участков либо территорий общего пользования

возможно на основании договора, а также частного сервитута, если нормативным правовым актом города Лаишево не установлен публичный сервитут с описанием содержания такого сервитута.

9. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

- государственный строительный надзор в соответствии с законодательством и в порядке части 10 настоящей статьи при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

2) реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе;

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке части 11 настоящей статьи.

10. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 9 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, наличия разрешения на строительство, выполнения требований части второй и третьей статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В границах города Альметьевска государственный строительный надзор осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти и уполномоченным органом исполнительной власти Республики Татарстан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи лицу, осуществляющему строительство, предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

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

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков, указанных в абзаце четвертом пункта 11 настоящей статьи.

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации

## **Статья 29. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Приемка объекта осуществляется в соответствии с законодательством.

2. После подписания акта приемки объекта застройщик или уполномоченное им лицо направляет в Исполнительный комитет или Управление архитектуры, или иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объектов капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии

построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Исполнительный комитет, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 настоящей статьи, 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.

5. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- отсутствие документов, указанных в части 3 настоящей статьи;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в пункте 5 настоящей статьи, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2,8-10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

6. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

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.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

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

## **Глава 8. Заключительные положения**

### **Статья 30. Порядок внесения изменений в настоящие Правила**

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

2. Решение о подготовке проекта изменений в настоящие Правила принимаются Руководителем исполнительного комитета в форме постановления, а в случае передачи данных полномочий решение принимается органом местного самоуправления Лаишевского муниципального района, которому переданы данные полномочия.

Основаниями для рассмотрения Руководителем Исполнительного комитета вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

- необходимость приведения положений настоящих Правил в соответствие с произошедшими изменениями в законодательстве Российской Федерации и Республики Татарстан, нормативных правовых актов органов местного самоуправления Лаишевского муниципального района и города Лаишево, а также ввиду необходимости реализации предложений по застройке и землепользованию, в том числе выдвигаемых по инициативе физических и юридических лиц.

- несоответствие настоящих Правил генеральному плану города Лаишево, возникшее в результате внесения в него изменений;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются:

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

- органами исполнительной власти Республики Татарстан в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органами местного самоуправления Лаишевского муниципального района в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения муниципального района;

- органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории города Лаишево;

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

4. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила проходят предварительное рассмотрение на заседании Комиссии.

5. В течение тридцати дней со дня поступления в Комиссию предложения о внесении изменения в настоящие Правила, Комиссия осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого

предложения с указанием причин отклонения, и направляет заключение Руководителю Исполнительного комитета.

6. Руководитель Исполнительного комитета с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

7. Руководитель Исполнительного комитета не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте города Лаишево или Лаишевского муниципального района в сети "Интернет". Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

8. Исполнительный комитет осуществляет проверку проекта внесения изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану города Лаишево, схеме территориального планирования Лаишевского муниципального района, схеме территориального планирования Республики Татарстан, схемам территориального планирования Российской Федерации.

9. По результатам, указанной в части 8 настоящей статьи, проверки Исполнительный комитет направляет проект внесения изменений в Правила Главу города Лаишево или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

10. Глава города Лаишево при получении от Исполнительного комитета проекта внесения изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

11. Публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом уставом города Лаишево и (или) нормативными правовыми актами Лаишевского городского Совета, в соответствии со статьей 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации и с частями 12 и 13 настоящей статьи.

12. Продолжительность публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

13. В случае, если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня



принятия Главой города Лаишево решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила.

14. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект внесения изменений в Правила и представляет указанный проект Руководителю Исполнительного комитета. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

15. Руководитель Исполнительного комитета в течение десяти дней после представления ему проекта Правил и указанных в части 14 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Лаишевский городской Совет или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Внесение изменений в Правила утверждаются Лаишевским городским Советом. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах публичных слушаний.

16. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Лаишевского городского Совета представляются:

- подготовленный Комиссией проект решения о внесении изменений с обосновывающими документами;
- согласование изменений со структурным подразделением Исполнительного комитета, уполномоченным в области градостроительной деятельности;
- заключение Комиссии;
- протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

17. Лаишевский городской Совет по результатам рассмотрения проекта внесения изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить вносимые изменения или направить проект внесения изменений в Правила Руководителю Исполнительного комитета на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

18. Изменения, внесенные в настоящие Правила, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации не позднее семи дней со дня их подписания, вступают в силу со дня их официального опубликования и размещаются на официальном сайте города Лаишево или Лаишевского муниципального района в сети «Интернет».

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

20. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Республики Татарстан вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Республики Татарстан, утвержденным до утверждения изменений в настоящие Правила.

### **Статья 31. О введении в действие Правил**

1. Часть 7 статьи 2 настоящих Правил вводится в действие после разработки карты градостроительного зонирования на всю территорию города. До введения в действие указанной части действие Правил распространяется на территории, в отношении которых разработаны карты градостроительного зонирования.

Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

## **ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

### **Глава 9. Карта градостроительного зонирования территории**

На карте градостроительного зонирования:

- 1) установлены территориальные зоны – статья 35,
- 2) отображены зоны с особыми условиями использования территории – отображение информации главы 10;
- 3) могут отображаться основные территории общего пользования (городские леса, парки, скверы, бульвары) и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда, земли водного фонда, другие.

В отношении основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, может определяться назначение, информация о котором содержится в главе 13 настоящих Правил.

### **Статья 32. Карта градостроительного зонирования**

1. Карта градостроительного зонирования (приложение 1) является составной графической частью настоящих Правил, на которой устанавливаются границы территориальных зон, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.

2. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

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

4. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом города Лаишево, схемой территориального планирования Лаишевского муниципального района;
- определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

5. Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений
- границам города Лаишево;
- красным линиям;
- границам земельных участков;

- естественным границам природных объектов;
- иным обоснованным границам.

6. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

7. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, выделенным на нескольких, перечисленных в части II настоящих Правил картах, применяются все градостроительные регламенты по каждой карте.

8. Информация, отраженная на настоящей карте, используется с учетом поэтапной подготовки и принятия фрагментов карт градостроительного зонирования.

## **Глава 10. Карты границ зон с особыми условиями использования территории**

Карты границ зон с особыми условиями использования территорий являются составной графической частью настоящих Правил, на которых отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий. Информация, отраженная на настоящих картах содержит:

- санитарно-защитные зоны производственных, коммунально-складских и иных объектов;
- санитарно-защитную зону скотомогильника;
- санитарно-защитные зоны кладбищ;
- минимальные расстояния от газопроводов до зданий и сооружений;
- охранные зоны ЛЭП;
- водоохранные зоны поверхностных водных объектов;
- прибрежные защитные полосы поверхностных водных объектов;
- береговые полосы поверхностных водных объектов;
- зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения;
- зону затопления территории;
- зону подтопления территории

### **Статья 33. Карта границ зон с особыми условиями использования территории города Лаишево**

Приложение 2 «Карта границ зон с особыми условиями использования территории муниципального образования «город Лаишево», на которой отображены:

- 1) Санитарно-защитные зоны предприятий, установленные в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74 с изменениями и дополнениями от 25.04.2017 г.);
- 2) Санитарно-защитная зона скотомогильника, установленная в соответствии с Ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов, утвержденными Минсельхозпродом РФ 04.12.1995 г. № 13-7-2/469.
- 3) Охранные зоны линий электропередачи, определенные в соответствии с Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утв. постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160);
- 4) Минимальные расстояния от распределительных газопроводов до фундаментов зданий и сооружений согласно СП 62.13330.2011 «СНиП 42-01-2002.

- Газораспределительные системы» (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 27.12.2010 г. N 780);
- 5) Водоохранные зоны, прибрежные защитные и береговые полосы поверхностных водных объектов:
- включенные в Государственный реестр водных объектов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации;
  - размеры которых определены статьями 6 и 65 Водного кодекса Российской Федерации, Распоряжением Кабинета Министров Республики Татарстан от 18.07.2018 г. № 1772-р.
- 6) Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, установленные в соответствии со следующими нормативно-правовыми и проектными документами:
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
  - Проект расчетных границ зон санитарной охраны скважин ООО «Лаишевский Коммунальный Сервис», выполненным ООО ««Лаишевский Коммунальный Сервис».
- 7) Зоны природных ограничений (согласно данным ГУП «НПО Геоцентр РТ»).

#### **Статья 34. Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия**

Границы зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия фиксируются на соответствующих картах, которые по мере их разработки и придания статуса официально утвержденных документов включаются в настоящие Правила в порядке внесения в них изменений.

### ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 11. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости

Статья 35. Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования

На карте градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

Обозначения	Наименование территориальных зон
<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>	
<b>Ж1</b>	Зона индивидуальной и блокированной жилой застройки
<b>Ж2</b>	Зона малоэтажной жилой застройки
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>	
<b>Д1</b>	Зона общественного центра
<b>Д2</b>	Зона учреждений здравоохранения
<b>Д3</b>	Зона обслуживания местного значения
<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ</b>	
<b>ПК1</b>	Зона производственных объектов не выше V класса опасности
<b>ПК2</b>	Зона производственных объектов не выше IV класса опасности
<b>ПК3</b>	Зона производственных объектов не выше III класса опасности
<b>ПК4</b>	Зона производственных объектов не выше II класса опасности
<b>КС</b>	Коммунально-складская зона
<b>ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>	
<b>Т1</b>	Зона транспортной инфраструктуры
<b>ИТ1</b>	Зона инженерной инфраструктуры
<b>ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
<b>СХ</b>	Зона сельскохозяйственного использования
<b>ТСП</b>	Зона сельскохозяйственных предприятий
<b>ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ</b>	
<b>Р1</b>	Зона рекреационных территорий
<b>Р2</b>	Зона природных ландшафтов
<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>	
<b>СН1</b>	Зона кладбищ
<b>РО</b>	Зона режимных территорий
<b>ПРОЧИЕ ЗОНЫ</b>	
<b>СМ</b>	Зона смешанной застройки
<b>З</b>	Зона земель запаса
<b>ЗЕМЛИ, НА КОТОРЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ</b>	
<b>ВФ</b>	Земли водного фонда

## Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

1. Жилые зоны предназначены для застройки многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами.

2. Объекты основного вида разрешенного использования должны занимать не более 60% территории. До 40% территории допускается использовать для размещения вспомогательных по отношению к основным видам разрешенного использования объектов.

### Ж1. Зона индивидуальной и блокированной жилой застройки

Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей) с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код *
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех наземных этажей) Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; Размещение индивидуальных гаражей и подсобных помещений	2.1
Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания, высотой не выше трех наземных этажей) Производство сельскохозяйственной продукции; Размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений; Содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки) Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; Размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.3
Дошкольное, начальное и среднее общее	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли,	3.5.1

образование	детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла; электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений. Предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1
<b>Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); Разведение декоративных и плодовых деревьев; Размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
Ведение огородничества	Размещение некапитального жилого строения Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; Размещение некапитальных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции	13.1
Ведение садоводства	Размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных культур и картофеля; Размещение хозяйственных строений и сооружений	13.2
Ведение дачного хозяйства	Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей Осуществление деятельности, связанной с выращиванием	13.3

	плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных культур и картофеля; Размещение хозяйственных строений и сооружений	
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа Размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций клубов по интересам	3.2
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные)	3.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиник, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, диагностические центры, молочные кухни, аптеки)	3.4.1
Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них домов культуры, библиотек	3.6
Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);	3.7
Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов местного самоуправления, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность	3.8
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь составляет до 5000 кв.м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц. А также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятий спортом и физкультурой	5.1
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов	8.3



	гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктом 6 статьи 32 настоящих Правил.	

\* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014г. № 540

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

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должны соответствовать показателям нижеприведенной таблицы.

Таблица

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости	
		Отдельно стоящий односемейный дом/личное подсобное хозяйство	Жилая единица на одну семью в блокированном доме
<b>Предельные параметры земельных участков</b>			
Минимальная площадь	кв.м	600/800	200
Максимальная площадь	кв.м	1000/1500	400
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)	м	12	6
<b>Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков</b>			
Максимальный процент застройки участка	%	45	55
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	3	3
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	а) 1- при обязательном наличии брандмауэрной стены; б) 3 - в иных случаях	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам; б) 3 - в иных случаях
Минимальный отступ строений	м	3	3

от задней границы участка (если иное не определено линией регулирования застройки)			
Максимальная высота строений	м	12	12
Максимальная высота ограждений земельных участков	м	2	2

\*Примечание к таблице: Допускаются отклонения от представленных в таблице отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

-имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;

- расстояние 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 построек);

-соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

## Ж2. Зона малоэтажной жилой застройки

Зона малоэтажной жилой застройки домами не более 4 этажей Ж2 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из территорий малоэтажной многоквартирной жилой застройки, индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов, размещения необходимых объектов социального и культурно-бытового обслуживания, инженерной и транспортной инфраструктур.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код *
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; Размещение индивидуальных гаражей и других вспомогательных сооружений; Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного жилого дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех наземных этажей) Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; Размещение индивидуальных гаражей и подсобных	2.1

	помещений	
Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания, высотой не выше трех наземных этажей); Производство сельскохозяйственной продукции; Размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений; Содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки) Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; Размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.3
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа Размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций клубов по интересам	3.2
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки)	3.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, клинические лаборатории), аптеки	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1
Культурное	Размещение объектов капитального строительства,	3.6

развитие	предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов,	
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Спорт	Размещение объектов капитального строительства качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища)	5.1
<b>Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомоек	2.7.1
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла; электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений. Предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологическое и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных и пенсионных выплат)	3.2

Стационарное медицинское обслуживание	Размещение станций скорой помощи	3.4.2
Культурное развитие	Устройство площадок для празднеств и гуляний	3.6
Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома), а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (воскресные школы)	3.7
Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку	3.8
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктом 6 статьи 32 настоящих Правил.	

\* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014г. № 540

Таблица

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости	
		Жилая единица на одну семью в блокированном доме	Многоквартирные жилые дома не выше 4 этажей
<b>Предельные параметры земельных участков</b>			
Минимальная площадь	кв.м	200	3000
Максимальная площадь	кв.м	300	Не устанавливается
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)	м	6	27
<b>Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков</b>			
Максимальный процент застройки участка	%	50	33
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	3	3
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	а) 1- при обязательном наличии брандмауэрной стены; б) 3 - в иных случаях.	6
Минимальный отступ строений от задней границы участка (если иное не определено линией регулирования застройки)	м	3	6
Максимальная высота строений	м	12	17
Максимальная высота ограждений земельных участков	м	2	

### Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.

1. Общественно - деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового обслуживания, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

2. Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25%

площади территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.

### Д1. Зона общественного центра

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов, с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, разнообразных объектов городского значения, связанных, прежде всего, с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код *
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев	3.6
Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);	3.7
Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающие их деятельность; Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку	3.8
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4.10
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2

Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	4.8
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов,	5.1



	устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	
<b>Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктом 6 статьи 32 настоящих Правил.	

\* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014г. № 540

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства будут включаться в настоящий раздел по мере их разработки. До разработки предельных параметров разрешенного строительства их установление осуществляется соответствующим разделом градостроительного плана земельного участка.

## **Д2. Зона учреждений здравоохранения**

Зона выделена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код *
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых,	3.2

	<p>дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологическое и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных и пенсионных выплат);</p> <p>Размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа</p> <p>Размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций клубов по интересам</p>	
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории); аптеки	3.4.1
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение станций скорой помощи, больниц	3.4.2
Объекты торговли (торговые центра, торгово-развлекательные центры (комплексы))	<p>Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9</p> <p>Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра</p>	4.2
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы,	5.1

	трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	
<b>Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
Культурное развитие	Устройство для празднеств и гуляний	3.6
Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) медресе	3.7
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Приюты для животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных	3.10.2
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
Обеспечение внутреннего	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности	8.3

правопорядка	органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктом 6 статьи 32 настоящих Правил.	

\* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014г. № 540

Размеры земельных участков для размещения объектов, соответствующих видам разрешенного использования, установленным для зоны ОД1, принимаются в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования. При их отсутствии в соответствии с нормативными техническими документами (СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

**Высота строений:**

Предельное количество этажей основного строения – 5 этажей (включая мансардный этаж);

Предельная высота основного строения – 20 м;

**Коэффициент застройки:**

Максимальный коэффициент застройки многофункциональной общественной зоны – 1,0

**Минимальные расстояния от красных линий улиц до строений на участке:**

от красной линии улиц до строения - 5 м, от красной линии проезда до строения – 3 м; для дошкольных и общеобразовательных учреждений от красной линии улиц до основного строения – 10 м;

для лечебных учреждений со стационаром от красной линии до основного строения – 30 м;

расстояние между длинными сторонами зданий в 2-3 этажа не менее 15 м, в 4 этажа не менее 20 м, с учетом расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов;

расстояние между зданием лечебного учреждения со стационаром и другими общественными и жилыми зданиями – не менее 50 м.

Показатели, не урегулированные в настоящей статье, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных технических документов (СНиП, СанПиН), нормативов градостроительного проектирования и других нормативных документов.

**Д3. Зона обслуживания местного значения**

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код *
---	---	-------

<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев	3.6
Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);	3.7
Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающие их деятельность; Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку	3.8
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4.10
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
Рынки	Размещение объектов капитального строительства,	4.3

	сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	4.8
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	5.1
<b>Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий	3.1

	электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктом 6 статьи 32 настоящих Правил.	

\* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014г. № 540

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства будут включаться в настоящий раздел по мере их разработки. До разработки предельных параметров разрешенного строительства их установление осуществляется соответствующим разделом градостроительного плана земельного участка.

#### **Высота строений:**

Предельное количество этажей основного строения – 5 этажей (включая мансардный этаж);

Предельная высота основного строения – 20 м;

#### **Коэффициент застройки:**

Максимальный коэффициент застройки многофункциональной общественной зоны – 1,0

#### **Минимальные расстояния от красных линий улиц до строений на участке:**

от красной линии улиц до строения - 5 м, от красной линии проезда до строения – 3 м; для дошкольных и общеобразовательных учреждений от красной линии улиц до основного строения – 10 м;

для лечебных учреждений со стационаром от красной линии до основного строения – 30 м;

расстояние между длинными сторонами зданий в 2-3 этажа не менее 15 м, в 4 этажа не менее 20 м, с учетом расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов;

расстояние между зданием лечебного учреждения со стационаром и другими общественными и жилыми зданиями – не менее 50 м.

Показатели, не урегулированные в настоящей статье, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных технических документов (СНиП, СанПиН), нормативов градостроительного проектирования и других нормативных документов.

#### **Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны.**

Производственные и коммунальные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунально-складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур и иных объектов, предусмотренных градостроительными регламентами, а также для включения в себя санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями санитарных норм и правил.

### ПК1. Зона производственных объектов не выше V класса опасности

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше V класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код *
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности	6.3
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции,	6.9
Целлюлозно-бумажная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирование записанных носителей информации	6.11
<b>Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и	3.1



	юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	
Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомоек	2.7.1
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Обеспечение научной деятельности	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведение научной и селекционной работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	3.9
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственным, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1-3.10.2	3.10
Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органом местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность	3.8
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной	4.3

	или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1, автозаправочные станции, автомобильные мойки	4.9
<b><u>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</u></b>		
	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктом 6 статьи 32 настоящих Правил.	

\* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014г. № 540

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства будут включаться в настоящий раздел по мере их разработки. До разработки предельных параметров разрешенного строительства их установление осуществляется соответствующим разделом градостроительного плана земельного участка.

#### **ПК2. Зона производственных объектов не выше IV класса опасности**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код *
<b><u>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</u></b>		
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности	6.3
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не	6.9

	являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции,	
Целлюлозно-бумажная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирование записанных носителей информации	6.11
<b>Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1
Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомоек	2.7.1
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Обеспечение научной деятельности	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведение научной и селекционной работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	3.9
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственным, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1-3.10.2	3.10

Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органом местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность	3.8
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1, автозаправочные станции, автомобильные мойки	4.9
<b><u>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</u></b>		
	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктом 6 статьи 32 настоящих Правил.	

\* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014г. № 540

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства будут включаться в настоящий раздел по мере их разработки. До разработки предельных параметров разрешенного строительства их установление осуществляется соответствующим разделом градостроительного плана земельного участка.

### **ПК3. Зона производственных объектов не выше III класса опасности**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий III класса опасности, имеющих санитарно-

защитную зону 300 м, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного транспорта, а также для размещения специализированных складов, товарных баз, предприятий коммунального и транспортного обслуживания населения, занимающих, как правило, большие территории и имеющих относительно небольшое количество работников, при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код *
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности	6.3
Фармацевтическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон	6.3.1
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции,	6.9
Целлюлозно-бумажная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирование записанных носителей информации	6.11
<b>Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных	3.1

	сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	
Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомоек	2.7.1
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Обеспечение научной деятельности	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведение научной и селекционной работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	3.9
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственным, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1-3.10.2	3.10
Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органом местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность	3.8
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4
Банковская и страховая	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций,	4.5

деятельность	оказывающих банковские и страховые услуги	
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1, автозаправочные станции, автомобильные мойки	4.9
<b><u>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</u></b>		
	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктом 6 статьи 32 настоящих Правил.	

\* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014г. № 540

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства будут включаться в настоящий раздел по мере их разработки. До разработки предельных параметров разрешенного строительства их установление осуществляется соответствующим разделом градостроительного плана земельного участка.

#### **ПК4. Зона производственных объектов не выше II класса опасности**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий II класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону 500 м, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного транспорта, а также для размещения специализированных складов, товарных баз, предприятий коммунального и транспортного обслуживания населения, занимающих, как правило, большие территории и имеющих относительно небольшое количество работников, при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код *
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
Легкая	Размещение объектов капитального строительства,	6.3

промышленность	предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности	
Фармацевтическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон	6.3.1
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции,	6.9
Целлюлозно-бумажная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирование записанных носителей информации	6.11
<b>Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1
Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомоек	2.7.1
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Обеспечение научной	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний	3.9



деятельности	опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведение научной и селекционной работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственным, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1-3.10.2	3.10
Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органом местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность	3.8
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1, автозаправочные станции, автомобильные мойки	4.9
<b><u>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</u></b>		
	Вспомогательные виды разрешенного использования	

	земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктом 6 статьи 32 настоящих Правил.	
--	--	--

\* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014г. № 540

Пределные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства будут включаться в настоящий раздел по мере их разработки. До разработки предельных параметров разрешенного строительства их установление осуществляется соответствующим разделом градостроительного плана земельного участка.

### **КС. Коммунально-складская зона**

Коммунально-складская зона выделена для размещения объектов коммунально-складской инфраструктуры. Режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям нормативов и правил.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код *
<b><u>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</u></b>		
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9
<b><u>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</u></b>		
	Вспомогательные виды разрешенного использования	

	земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктом 6 статьи 32 настоящих Правил.	
--	--	--

\* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014г. № 540

## Зоны инженерной и транспортной инфраструктур.

### Т1. Зона транспортной инфраструктуры

Зона транспортной инфраструктуры Т-1 выделена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружения и коммуникации автомобильного, воздушного, железнодорожного транспорта и связи, при условии соблюдения санитарно-защитных зон до границ жилой застройки и иных объектов с нормируемыми показателями качества окружающей среды в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74).

Допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код *
<b><u>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</u></b>		
Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	2.7.1
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1, АЗС, автомобильные мойки	4.9
Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	4.9.1
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Транспорт	Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1-7.5	7.0

<b><u>Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:</u></b>		
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
<b><u>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</u></b>		
	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктом 6 статьи 32 настоящих Правил.	

- \* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014г. № 540
- Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для данной зоны не устанавливаются. Размеры земельных участков, требования к размещению объектов определяются нормативами градостроительного проектирования или на основе расчета, с учетом требований технических регламентов, нормативных технических документов и санитарных норм.

### **ИТ1. Зона инженерной инфраструктуры**

Зона ИТ1 выделена для размещения объектов инженерной инфраструктуры. Режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям нормативов и правил.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код *
<b><u>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</u></b>		
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, гаражей и	3.1

	мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиолinéйные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.8
<b><u>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</u></b>		
	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктом 6 статьи 32 настоящих Правил.	

\* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014г. № 540

### **Зоны сельскохозяйственного использования.**

#### **СХ. Зона сельскохозяйственного использования**

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код *
<b><u>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</u></b>		
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0
Ведение огородничества	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции	13.1
Ведение садоводства	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений	13.2
<b><u>Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов</u></b>		

<b>капитального строительства:</b>		
Ведение дачного хозяйства	Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений	13.3
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктом 6 статьи 32 настоящих Правил.	

- Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для данной зоны не устанавливаются. Размеры земельных участков, требования к размещению объектов определяются нормативами градостроительного проектирования или на основе расчета, с учетом требований технических регламентов, нормативных технических документов и санитарных норм.

#### **ТСП. Зона сельскохозяйственных предприятий**

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код *
<b><u>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</u></b>		
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1-3.10.2	3.10
<b><u>Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:</u></b>		
Ведение дачного хозяйства	Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений	13.3

<b><u>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</u></b>		
	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктом 6 статьи 32 настоящих Правил.	

- Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для данной зоны не устанавливаются. Размеры земельных участков, требования к размещению объектов определяются нормативами градостроительного проектирования или на основе расчета, с учетом требований технических регламентов, нормативных технических документов и санитарных норм.

### **Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны**

В состав зон рекреационного использования включаются зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, лесопарками, лугопарками, скверами, парками, городскими садами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

#### **Р1. Зона рекреационных территорий**

Зона Р-1 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.

К частям территории в пределах данной зоны, 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.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код *
<b><u>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</u></b>		
Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общества пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1-5.5	5.0
<b><u>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</u></b>		
	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктом 6 статьи 32	

	настоящих Правил.	
--	-------------------	--



## Р2. Зона природных ландшафтов

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

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код *
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
Использование лесов	Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1-10.5	10.0
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктом 6 статьи 32 настоящих Правил.	

### Зоны специального назначения.

#### СН1. Зона кладбищ

Зона предназначена для размещения объектов ритуального назначения, скотомогильников, складирования и захоронения отходов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Зона кладбищ СН1 предназначена для размещения объектов ритуального назначения.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код *
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Ритуальная	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;	12.1

деятельность	Размещение соответствующих культовых сооружений	
<b>Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
<b><u>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</u></b>		
	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктом 6 статьи 32 настоящих Правил.	

\* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014г. № 540

Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для данной зоны не устанавливаются. Размеры земельных участков, требования к размещению объектов определяются нормативами градостроительного проектирования или на основе расчета, с учетом требований технических регламентов, нормативных технических документов и санитарных норм.

### **РО. Зона режимных территорий**

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код *
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)	8.4
<b><u>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</u></b>		

	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктом 6 статьи 32 настоящих Правил.	
--	--	--

\* в соответствии Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014г. № 540

Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для данной зоны не устанавливаются. Размеры земельных участков, требования к размещению объектов определяются нормативами градостроительного проектирования или на основе расчета, с учетом требований технических регламентов, нормативных технических документов и санитарных норм.

## Градостроительные регламенты. Прочие зоны

### СМ. Зона смешанной застройки

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код *
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; Размещение индивидуальных гаражей и других вспомогательных сооружений; Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного жилого дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех наземных этажей) Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; Размещение индивидуальных гаражей и подсобных помещений	2.1
Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания, высотой не выше трех наземных этажей); Производство сельскохозяйственной продукции; Размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений; Содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем	2.3

	<p>три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки)</p> <p>Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</p> <p>Размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха</p>	
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа Размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций клубов по интересам	3.2
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки)	3.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, клинические лаборатории), аптеки	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1
Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов,	3.6
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Общественное	Размещение объектов капитального строительства в целях	4.6

питание	устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Спорт	Размещение объектов капитального строительства качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища)	5.1
<b>Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев	3.6
Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);	3.7
Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающие их деятельность; Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку	3.8
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4.10
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи	4.1

	товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	4.8
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных	5.1

	видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	
<b><u>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</u></b>		
	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктом 6 статьи 32 настоящих Правил.	

### 3. Зона земель запаса

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код *
<b><u>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</u></b>		
Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности	12.3
<b><u>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</u></b>		
	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 32 настоящих Правил.	

## Глава 12. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий.

### Статья 37. Описание ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах зон с особыми условиями использования территорий муниципального образования «города Лаишево» настоящих Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьей 36 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 32 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особыми условиями использования территорий.

2. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями использования территории, установлены следующими нормативными правовыми актами:

1. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г.;
2. Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 г. N 60-ФЗ.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. N 137-ФЗ.
4. Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
5. Федеральный закон от 30.03.1999 N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
6. Федеральный закон от 04.05.1999 N 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».

7. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74 с изменениями и дополнениями от 25.04.2017 г.);
8. СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения» (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 июня 2011 года № 84);
9. СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий» (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года №88).
10. Ветеринарно-санитарные правила сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов (утв. Минсельхозпродом РФ 04.12.1995 г. № 13-7-2/469);
11. СП 104.13330.2016 "Инженерная защита территории от затопления и подтопления" Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85 (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 16 декабря 2016 г. N 964/пр);
12. СП 116.13330.2012 "СНиП 22-02-2003. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения" Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003 (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 30 июня 2012 г. N 274);
13. СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (утв. Приказом Министерства регионального развития РФ от 28.12.2010 г. № 820);
14. СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы» (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 27 декабря 2010 г. N 780)
15. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 N 10);
16. Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утв. постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160);
17. Правила установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон (утв. Постановлением Правительства РФ от 3 марта 2018 г. № 222);
18. Распоряжение Кабинета Министров Республики Татарстан от 18. 07.2018 г. № 1772-р «Об организации территориального планирования и градостроительного зонирования в границах 50-метровой береговой полосы Куйбышевского и Нижнекамского водохранилищ»
19. СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов» (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 9 июня 2003 г. N 135);

При разработке настоящих Правил учтены ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохраных зонах, принятые нормативно-правовыми актами муниципального образования, действующими на момент разработки настоящих Правил.

**3. Санитарно-защитная зона** устанавливается в целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека. Размер санитарно-защитной зоны обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического,



биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II классов опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

Требования к размеру санитарно-защитных зон в зависимости от санитарной классификации предприятий устанавливаются СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

В соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов размеры их санитарно-защитных зон составляют:

- для предприятий первого класса – 1000 м;
- для предприятий второго класса – 500 м;
- для предприятий третьего класса – 300 м;
- для предприятий четвертого класса – 100 м;
- для предприятий пятого класса – 50 м.

На территории г. Лаишево расположены объекты II-V классов опасности.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарные разрывы от автомобильных дорог устанавливаются в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений. Для автомобильных дорог, проходящих по территории сельского поселения, указанные расчеты не проведены.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и иных объектов, устанавливаются регламенты в соответствии с Правилами установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон (утв. Постановлением Правительства РФ от 3 марта 2018 г. № 222).

**В границах санитарно-защитных зон производственных и иных объектов запрещено размещать следующие объекты:**

- жилую застройку, объекты образовательного и медицинского назначения, спортивные сооружения открытого типа, организации отдыха детей и их оздоровления, зоны рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства;
- объекты для производства и хранения лекарственных средств, объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использование земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

#### **4. Санитарно-защитная зона скотомогильника**

На территорию г. Лаишево оказывает воздействие санитарно-защитная зона биотермической ямы, расположенной в 400 м к северу от границ города (кад. номер ОКС 16:24:000000:1510).

В соответствии с Ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов размер санитарно-защитной зоны биотермической ямы составляет 1000 м.

Согласно письма Управления Роспотребнадзора Российской Федерации от 03.05.2006 г. №0100/4973-06-31 сокращение размера санитарно-защитной зоны скотомогильника возможно после проведения специального комплекса мероприятий и лабораторных исследований почв и грунтовых вод, по решению Главного государственного санитарного врача Российской Федерации или его заместителя.

Основными требованиями Управления Роспотребнадзора по Республике Татарстан по исключению возможности распространения особо опасных инфекций за пределы места захоронения и последующему сокращению размера санитарно-защитной зоны скотомогильника являются:

- обеспечение укрытия почвенного очага сверху железобетонным каркасом (саркофагом);
- обваловка почвенного очага по периметру, обнесение надежным ограждением с аншлагом;
- организация лабораторного контроля почвы и воды ниже по потоку грунтовых вод в скважинах по согласованию с Управлением Роспотребнадзора по Республике Татарстан.

По данным Главного государственного ветеринарного инспектора Республики Татарстан при оборудовании саркофага толщина стен должна составлять не менее 0,4 м; скотомогильник должен быть огражден по периметру забором высотой не менее 2,5 м; в радиусе 30 м от забора или бетонного саркофага необходимо создание дополнительной защитной зоны в виде земляного вала высотой 1 м.

Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 06.05.2017 г. № 263 утвержден Порядок ликвидации неиспользуемых скотомогильников (биотермических ям) на территории Республики Татарстан.

Указанный Порядок устанавливает последовательность проведения мероприятий по **ликвидации недействующих несибиреязвенных скотомогильников** в целях недопущения несанкционированного захоронения в них биологических отходов, предотвращения распространения возбудителей заразных болезней животных, предупреждения заболевания людей зооантропонозными болезнями и охраны окружающей среды от загрязнения.

Мероприятия по ликвидации неиспользуемых скотомогильников включают в себя следующие этапы:

1. ветеринарно-санитарное освидетельствование неиспользуемых скотомогильников;
2. формирование реестра неиспользуемых скотомогильников (биотермических ям), подлежащих ликвидации;
3. ликвидация неиспользуемых скотомогильников.

Ветеринарно-санитарное освидетельствование осуществляется посредством эпизоотологического и лабораторно-бактериологического обследования скотомогильника на наличие спор сибирской язвы в целях определения ветеринарно-санитарной безопасности объекта.

На основании проведенного освидетельствования скотомогильник включают в реестр неиспользуемых скотомогильников (биотермических ям), подлежащих ликвидации.

Ликвидация неиспользуемых скотомогильников осуществляется посредством:

- переноса и перезахоронения содержимого гуммированного остатка ликвидируемого скотомогильника в иной скотомогильник, включенный в перечень скотомогильников, утвержденный Кабинетом Министров Республики Татарстан;

- дезинфекции и демонтажа конструкций, расположенных выше уровня земли (путем вывоза различных материалов на полигоны твердых коммунальных отходов, сжигания деревянных конструкций на месте с соблюдением мер противопожарной безопасности);
- засыпки скотомогильников и траншей грунтом с последующим выравниванием, прикатыванием, профилактической дезинфекцией поверхностного слоя почвы.

Дезинфекция проводится в соответствии с Правилами проведения дезинфекции и дезинвазии объектов государственного ветеринарного надзора, утвержденными Министерством сельского хозяйства Российской Федерации от 15 июля 2002 г. № 13-5-2/0525.

По результатам проведения мероприятий Управлением ветеринарии оформляется акт ликвидации скотомогильника, Минземимущества РТ обеспечивает проведение процедуры по снятию скотомогильника с кадастрового учета. Дальнейшее использование территории ликвидированных скотомогильников (биотермических ям) осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Регламенты использования санитарно-защитных зон биотермических ям устанавливают Ветеринарно-санитарные правила сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов.

**В границах санитарно-защитных зон биотермических ям запрещено:**

- размещение жилых, общественных зданий и животноводческих комплексов ближе 1000 м от скотомогильника.

**Условно разрешенные виды использования в границах санитарно-защитных зон биотермических ям:**

- размещение скотопрогонов и пастбищ на расстоянии более 200 м от скотомогильника;
- размещение автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории на расстоянии более 50-300 м;
- озеленение в соответствии с требованиями действующих нормативных документов (естественная растительность).

**5. Санитарно-защитные зоны кладбищ**

На территории г. Лаишево расположено одно недействующее и одно действующее кладбище. Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-защитные зоны городских кладбищ площадью менее 10 га составляют 100 м, закрытых кладбищ – 50 м. Режим использования санитарно-защитных зон кладбищ определяется в соответствии с СанПиН 2.1.2882-11.

**В границах санитарно-защитных зон кладбищ запрещено:**

- строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием кладбищ.

**Условно разрешенные виды использования в границах санитарно-защитных зон кладбищ:**

- строительство зданий и сооружений для обслуживания кладбищ;
- строительство культовых сооружений.

## **6. Минимальное расстояние от газопровода до зданий и сооружений**

По территории г. Лаишево проходят несколько веток газопроводов газораспределительных сетей, также расположены ГРП. Согласно СП 62.13330.2011. «СНиП 42-01-2002. Газораспределительные системы» от распределительных газопроводов, проходящих по рассматриваемой территории, устанавливаются минимальные расстояния до фундаментов зданий и сооружений, составляющие 4-10 м. Минимальные расстояния от ГРП составляют 10-15 м.

### **В зонах минимальных расстояний инженерных сетей и объектов запрещено:**

- размещение зданий и сооружений.

## **7. Охранная зона линий электропередач**

Для линий электропередач устанавливаются охранные зоны, размеры которых определяются Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утв. постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160) и составляет 1 м, 10 м и 15 м.

В охранных зонах линий электропередач запрещено:

- размещение детских и спортивных площадок, стадионов, рынков, торговых точек, полевых станков, загонов для скота, гаражей и стоянок всех видов машин и механизмов, хранилищ любых, в том числе горюче-смазочных, материалов, свалок, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ;
- проведение работ и возведение сооружений, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства;
- проведение работ ударными механизмами и др.
- размещение любых объектов и предметов (материалов), а также проведение любых работ и возведение сооружений, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства;
- проведение работ ударными механизмами и др.

Виды условно разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон линий электропередач, допустимые по согласованию с сетевыми организациями:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- размещение садовых, огородных и дачных земельных участков, объектов садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объектов жилищного строительства, в том числе индивидуального (для ЛЭП напряжением до 1 кВ);
- проведение горных, взрывных, мелиоративных работ, в том числе связанных с временным затоплением земель;
- посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- проведение земляных работ на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

## **8. Зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения**

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» в целях санитарной охраны от загрязнений источников водоснабжения от них организуется зона санитарной охраны.

Согласно материалам, представленным ООО «Лаишевский коммунальный сервис», для всех подземных источников водоснабжения города разработаны проекты зон санитарной охраны в составе трех поясов: первый пояс – пояс строгого режима, второй и третий пояса – пояса ограничений.

**В границах I пояса зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения запрещается:**

- посадка высокоствольных деревьев;
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в т.ч. прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
- проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

**В границах II пояса зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения запрещается:**

- закачка отработанных вод в подземные горизонты и подземное складирование твердых отходов, разработки недр земли;
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;
- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования.

**В границах III пояса зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения запрещается:**

- закачка отработанных вод в подземные горизонты;
- подземное складирование твердых отходов;
- разработки недр земли.

**Виды условно разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах III пояса зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения:**

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод, при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии заключения Управления Роспотребнадзора по РТ, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

## **9. Водоохраные зоны, прибрежные защитные и береговые полосы**

**Водоохранными зонами** являются территории, которые примыкают к береговой линии поверхностных водных объектов и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохранных зон устанавливаются **прибрежные защитные полосы**, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

**Береговые полосы** выделяются в целях обеспечения доступа каждого гражданина к водным объектам общего пользования.

В соответствии с Водным Кодексом Российской Федерации ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- до 10 км - в размере 50 м;
- от 10 до 50 км - в размере 100 м;
- от 50 км и более - в размере 200 м.

В границах г.Лаишево расположены временные и постоянные водотоки, протяженность которых не превышает 10 км. В южной части г. Лаишево граничит с Куйбышевским водохранилищем.

Водоохранная зона Куйбышевского водохранилища, имеющего особо ценное рыбохозяйственное значение, совпадает с прибрежной защитной полосой и составляет 200 м.

Ширина водоохранной зоны остальных водных объектов (временных и постоянных водотоков) составляет 50 м.

Прибрежная защитная полоса временных и постоянных водотоков, длина которых не превышает 10 км, совпадает с водоохранной зоной.

Вдоль береговой линии водного объекта общего пользования устанавливается береговая полоса, предназначенная для общего пользования.

Ширина береговой полосы Куйбышевского водохранилища составляет 20 м, временных и постоянных водотоков – 5 м.

В соответствии с Распоряжением Кабинета Министров Республики Татарстан от 18.07.2018 г. № 1772-р от Куйбышевского водохранилища дополнительно устанавливается береговая полоса шириной 50 м.

**В границах водоохранных зон рек, других водных объектов запрещено:**

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод.

**В границах прибрежных защитных полос, наряду с ограничениями, указанными для водоохранных зон, запрещаются:**

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

**В границах береговой полосы запрещено:**

- приватизация земельных участков;
- использование механических транспортных средств.

### **Условно разрешенные виды использования территории в границах водоохранных зон поверхностных водных объектов:**

- движение транспортных средств по дорогам и стоянки их на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса;
- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством РФ о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона РФ от 21.02.1992 г. N 2395-I "О недрах");
- проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

- централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
- сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;
- локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса;
- сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к централизованным системам, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

### **Условно разрешенные виды использования территории в границах береговых полос поверхностных водных объектов:**

- передвижение и пребывание около водных объектов (без использования механических транспортных средств), в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

**Условно разрешенные виды использования территории в границах 50-метровой береговой полосы Куйбышевского водохранилища, установленной согласно Распоряжению Кабинета Министров Республики Татарстан от 18.07.2018 г. № 1772-р :**

- предоставление земельных участков при условии соблюдения требований водного и земельного законодательств Российской Федерации, а также с учетом мнения Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, Управления Федеральной службы по надзору в сфере природопользования по Республике Татарстан и Министерства экологии и природных ресурсов Республики Татарстан.

## **10. Опасные инженерно-геологические процессы и явления**

Территория г. Лаишево подвержена процессам подтопления и затопления поверхностными водами.

Согласно Правилам определения границ зон затопления, подтопления, утвержденным постановлением Правительства РФ от 18.04.2014 г. N 360, определение границ зон затопления и подтопления должно осуществляться Федеральным агентством водных ресурсов на основании предложений органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, подготовленных совместно с органами местного самоуправления, и сведений о границах такой зоны. Границы зон затопления и подтопления должны быть включены в государственный кадастр недвижимости и государственный водный реестр.

В связи с отсутствием точных границ зон затопления и подтопления в г. Лаишево требуется уточнение их границ в порядке, установленном указанными Правилами.

Режим использования зон подтопления регламентируется Водным кодексом РФ и СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления».

### **В границах зон подтопления запрещено:**

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.
- нарушение гидрогеологического режима на защищаемой территории;
- снижение рекреационного потенциала защищаемой территории и прилегающей акватории;
- загрязнение почвы, водоемов, защищаемых сельскохозяйственных земель и территорий, используемых под рекреацию, возбудителями инфекционных заболеваний, отходами промышленного производства, нефтепродуктами и ядохимикатами.

### **Условно разрешенные виды использования земельных участков включают:**

- размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства при условии проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон подтопления.

Собственник водного объекта обязан осуществлять меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий. Меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий в отношении водных объектов, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов РФ,



собственности муниципальных образований, осуществляются исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления в пределах их полномочий.

#### **10. Зона ограничения по высоте застройки радиопередающего объекта 52/3 ГБУ «Комплекс-52».**

Восточная часть г. Лаишево частично располагается в зоне ограничения застройки от радиопередающего объекта 52/3 ГБУ «Комплекс-52».

В соответствии с СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов» зоны ограничений по высоте не могут иметь статус селитебной территории, а также не могут использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п.

Зона ограничений или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной площадки.

#### **Статья 38. Описание ограничений использования недвижимости, установленных зонами охраны объектов культурного наследия**

По мере разработки и придания статуса официально утвержденных документов соответствующим картам и регламентам в данную статью вносятся указанные документы в порядке внесения изменений в настоящие Правила

#### **Статья 39. Зоны действия публичных сервитутов**

Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территорий города и указываются в градостроительных планах земельных участков.

**Глава 13. Назначение основных земель, на которые градостроительные регламенты не распространяются и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты**

#### **Статья 40. Назначение земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты**

На карте градостроительного зонирования (часть II настоящих Правил) помимо территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории, отображены основные территории общего пользования (парки, набережные, скверы, бульвары, кладбища и мемориальные парки), на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда, другие.

В настоящей главе содержится описание назначения основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются и не распространяются градостроительные регламенты.

Фиксация, установление, изменение границ и регулирование использования указанных территорий осуществляется в порядке, определенном главой 6 настоящих Правил. В случае, когда в установленном порядке на основании проектов планировки (установления, изменения красных линий) изменяются границы территорий общего пользования и из их состава образуются иные территории, применительно к которым устанавливаются и не распространяются градостроительные регламенты, использование

таких территорий осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, определенными главой 12 настоящих Правил.

На карте градостроительного зонирования территории города Лаишево могут быть выделены территории общего пользования и земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются:

Обозначения	<b>Наименование земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются</b>
<b>ВФ</b>	Земли водного фонда

### **ЗВФ. Земли водного фонда**

В соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, покрытых поверхностными водами, а их использование определяется уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации и Республики Татарстан в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.