**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД МИХАЙЛОВКА ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРОТОКОЛ**

Публичных слушаний

**по проекту решения «О внесении изменений в решение Михайловской городской Думы от 12.04.2013 № 795 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Михайловка Волгоградской области»**

27 декабря 2016 года

М И Х А Й Л О В К А 2016

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД МИХАЙЛОВКА**

**ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРОТОКОЛ

ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

27.12.2016 г. г. Михайловка

Ведет публичные слушания заместитель начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации городского округа город Михайловка - А.Е. Татаркин;

Присутствовало участников слушаний - 25.

**Повестка публичных слушаний:**

**1. О проекте решения «О внесении изменений в решение Михайловской городской Думы от 12.04.2013 № 795 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Михайловка Волгоградской области»**

Докладчик: начальник отдела архитектуры и градостроительства администрации городского округа город Михайловка - В.А.Чурикова

Вступительное слово председательствующего:

- Уважаемые граждане городского округа, уважаемые коллеги. Распоряжением Михайловской городской Думы от 13.10.2016 г. № 27 на сегодня назначены публичные слушания по проекту решения «О внесении изменений в решение Михайловской городской Думы от 12.04.2013 № 795 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Михайловка Волгоградской области»*.* Данная процедура – публичные слушания - предписывается статьей 11 Устава городского округа и реализует право граждан на осуществление местного самоуправления путем участия в обсуждении общественно значимых вопросов. Публичные слушания обеспечивают гласность и соблюдение интересов населения, его информирование, выявление общественного мнения. Приступим к процедурным мероприятиям.

Предложила установить регламент:

- Доклады - до 10 минут;

- Содоклады - до 5 минут;

- Выступления - до 3 минут;

- Реплики, справки, вопросы, замечания - до 2 минут;

**СЛУШАЛИ: 1. О проекте решения «О внесении изменений и дополнений в Устав городского округа город Михайловка Волгоградской области»**

С докладом по проекту решения «О внесении изменений в решение Михайловской городской Думы от 12.04.2013 № 795 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Михайловка Волгоградской области» выступила В.А.Чурикова, начальник отдела архитектуры и градостроительства администрации городского округа город Михайловка, которая рассказала об основных изменениях, которые необходимо внести в Правила землепользования и застройки городского округа город Михайловка в соответствии с Градостроительным кодексом Р.Ф.

В.А.Чурикова отметила, что в тексте, опубликованном в информационной общественно-политической газете « Панорама новостей» от 21. 10. 2016г. и на официальном сайте администрации городского округа город Михайловка, было предложено: внести в Статью 34. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства Правил землепользования и застройки городского округа город Михайловка Волгоградской области, утвержденных решением Михайловской городской Думы от 12.04.2013 № 795 множество изменений и дополнений.

 Однако в ходе обсуждений и рассмотрений данного решения, было решено Статью 34. Статью 34. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства Правил землепользования и застройки городского округа город Михайловка Волгоградской области, утвержденных решением Михайловской городской Думы от 12.04.2013 № 795, изложить в новой редакции.

На ваше рассмотрение предлагается текст решения в следующей редакции:

Статью 34. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства Правил землепользования и застройки городского округа город Михайловка Волгоградской области, утвержденных решением Михайловской городской Думы от 12.04.2013 № 795, изложить в следующей редакции:

Статья 34. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Ц-1 - ЗОНА ЦЕНТРА ДЕЛОВОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ АКТИВНОСТИ ОБЩЕГОРОДСКОГО ЗНАЧЕНИЯ

Зона центра деловой и коммерческой активности общегородского значения Ц-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования ядра районного центра с размещением разнообразных объектов преимущественного районного и общегородского значения, связанных с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при относительном ограничении функций.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома 2 - 5 этажей;

- многоквартирные жилые дома: с жилыми квартирами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования: помещения для предприятий розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания, отделений связи, сбербанков, женских консультаций, раздаточных пунктов молочных кухонь, юридических и нотариальных контор, загсов, филиалов библиотек, выставочных залов, контор жилищно-эксплуатационных организаций, а также помещений для групп кратковременного пребывания детей дошкольного возраста (кроме цокольного этажа);\*

- административные учреждения районного и городского значения;

- учреждения воспитания и образования;

- музеи, выставочные залы;

- кинотеатры;

- школы искусств;

- библиотеки, архивы, информационные центры;

- магазины, торговые комплексы, выставки товаров;

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

- проектные и конструкторские организации;

- компьютерные центры;

- издательства и редакционные офисы;

- банки, отделения банков, прочие кредитно-финансовые учреждения;

- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;

- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

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

- физкультурно-оздоровительные сооружения;

- аптеки;

- кабинеты практикующих врачей;

- центры народной медицины;

- гостиницы;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- поликлиники, учреждения социального обеспечения;

- отделения, участковые пункты милиции;

-приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

-пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, ювелирные мастерские, парикмахерские и другие объекты бытового обслуживания (непосредственного обслуживания);

- аллеи, скверы.

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:

- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;

- встроенные в здания и подземные гаражи и автостоянки;

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- универсальные спортивные комплексы;

-универсальные развлекательные комплексы с размещением аттракционов;

- временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, киоски;

- площадки для выгула собак;

- общественные туалеты;

- наземные гаражи и автостоянки на отдельных земельных участках;

- объекты пожарной охраны;

- рынки открытые и закрытые;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- крупные предприятия обслуживания, требующие по нормам больших автостоянок (более чем на 50 автомобилей).

Примечание.

1. \* Встроенные учреждения.

1.1. Встроенные учреждения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания.

1.2. Встроенные учреждения общественного назначения размещаются также путем перевода жилого помещения в многоквартирном доме в нежилое, если такая квартира расположена на первом этаже. Перевод жилого помещения в нежилое допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса РФ (ст. 23) и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Перед входом в здание необходимо предусмотреть стоянку транспортных средств.

3. Магазины, кафе, бары могут располагаться в 1 - 2-этажной капитальной пристройке к многоквартирному дому.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 5 этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений - 15метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка- 60%.

В жилых домах во встроенных помещениях можно размещать предприятия общепита (не более 50 мест), отделения связи (не более 700 м2), физкультурно-оздоровительные залы (не более 150 м2).

Исключено во встроенных помещениях: размещение предприятий общепита (более 50 мест), магазинов (более 1000 м2), специализированных магазинов строительных и химических товаров, мастерских по ремонту бытовых машин (более 100 м2), бань-саун, прачечных и химчисток (кроме приемных пунктов) и прачечных самообслуживания (более 75 кг/смена)

Ц-1И - ЗОНА ЦЕНТРА ДЕЛОВОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ АКТИВНОСТИ

ОБЩЕГОРОДСКОГО ЗНАЧЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИЯХ ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома 2 - 5 этажей;

- многоквартирные жилые дома: с жилыми квартирами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования: помещения для предприятий розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания, отделений связи, сбербанков, женских консультаций, раздаточных пунктов молочных кухонь, юридических и нотариальных контор, загсов, филиалов библиотек, выставочных залов, контор жилищно-эксплуатационных организаций, а также помещений для групп кратковременного пребывания детей дошкольного возраста (кроме цокольного этажа);

- административные учреждения районного и городского значения;

- учреждения воспитания и образования;

- музеи, выставочные залы;

- кинотеатры, видеосалоны, дискотеки;

- школы искусств;

- библиотеки, архивы, информационные центры;

- магазины, торговые комплексы, выставки товаров;

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

- проектные и конструкторские организации;

- компьютерные центры;

- издательства и редакционные офисы;

- банки, отделения банков, прочие кредитно-финансовые учреждения;

- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;

- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

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

- физкультурно-оздоровительные сооружения;

- аптеки;

- кабинеты практикующих врачей;

- центры народной медицины;

- гостиницы;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- поликлиники, учреждения социального обеспечения;

- отделения, участковые пункты милиции;

- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, ювелирные мастерские, парикмахерские и другие объекты бытового обслуживания (непосредственного обслуживания);

- аллеи, скверы.

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:

- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;

- встроенные в здания и подземные гаражи и автостоянки;

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- универсальные спортивные комплексы;

- универсальные развлекательные, игровые комплексы с размещением аттракционов;

- площадки для выгула собак;

- общественные туалеты;

- наземные гаражи и автостоянки на отдельных земельных участках;

- объекты пожарной охраны;

- рынки открытые и закрытые;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

-крупные предприятия обслуживания, требующие по нормам больших автостоянок (более чем на 50 автомобилей)/

Примечание.

1. \* Встроенные учреждения.

1.1. Встроенные учреждения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания.

1.2. Встроенные учреждения общественного назначения размещаются также путем перевода жилого помещения в многоквартирном доме в нежилое, если такая квартира расположена на первом этаже. Перевод жилого помещения в нежилое допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса РФ (ст. 23) и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Перед входом в здание необходимо предусмотреть стоянку транспортных средств.

3. Магазины, кафе, бары могут располагаться в 1 - 2-этажной капитальной пристройке к многоквартирному дому.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков: -

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 5 этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений - 15метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка- 60%.

В жилых домах во встроенных помещениях можно размещать предприятия общепита (не более 50 мест), отделения связи (не более 700 м2), физкультурно-оздоровительные залы (не более 150 м2).

Исключено во встроенных помещениях: размещение предприятий общепита (более 50 мест), магазинов (более 1000 м2), специализированных магазинов строительных и химических товаров, мастерских по ремонту бытовых машин (более 100 м2), бань-саун, прачечных и химчисток (кроме приемных пунктов) и прачечных самообслуживания (более 75 кг/смена).

На территории зоны Ц-1И должны соблюдаться дополнительные требования по условиям охраны памятников истории и культуры в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации:

В соответствии с п.2 ст.35 гл.VI от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

В соответствии со ст.44 гл.VII от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" приспособление объекта культурного наследия для современного использования - научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны, в том числе реставрация представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия.

В соответствии с п.1, п.2, п.3, п.4 ст.48 гл. VIII от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации":

1. Объекты культурного наследия независимо от категории их историко-культурного значения могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, частной собственности, а также в иных формах собственности, если иной порядок не установлен федеральным законом.

2. Особенности владения, пользования и распоряжения объектом культурного наследия, включенным в реестр, и выявленным объектом культурного наследия определяются настоящим Федеральным законом, гражданским законодательством Российской Федерации, градостроительным законодательством Российской Федерации, земельным законодательством Российской Федерации.

3. Собственник объекта культурного наследия несет бремя содержания принадлежащего ему объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия с учетом требований настоящего Федерального закона, если иное не установлено договором между собственником и пользователем данным объектом культурного наследия.

4. При государственной регистрации права собственности на объект культурного наследия собственник принимает на себя являющиеся ограничениями (обременениями) права собственности на данный объект и указываемые в охранном обязательстве собственника объекта культурного наследия обязательства по содержанию объекта культурного наследия, по его сохранению (включая требования к порядку и срокам проведения реставрационных, ремонтных и иных работ), требования к условиям доступа к нему граждан, иные обеспечивающие его сохранность требования.

Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия оформляется:

органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, - в отношении объектов культурного наследия федерального значения (по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере массовых коммуникаций и по охране культурного наследия) и объектов культурного наследия регионального значения;

местной администрацией муниципального образования - в отношении объектов культурного наследия местного (муниципального) значения.

В случае принятия решения об исключении объекта культурного наследия из реестра охранное обязательство собственника объекта культурного наследия прекращает свое действие со дня вступления в силу такого решения.

В соответствии со ст. 56 гл. VII «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным ЗК РФ, федеральными законами.

2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

- особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

- особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

- условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

- иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом для охранных зон.

4. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

5. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

Ц-2 - ЗОНА ЦЕНТРА ОБСЛУЖИВАНИЯ И КОММЕРЧЕСКОЙ АКТИВНОСТИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Зона центра обслуживания и коммерческой активности местного значения выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома в 2 - 5 этажей;

-многоквартирные жилые дома: с жилыми квартирами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;

- кинотеатры;

- клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения;

- библиотеки, архивы;

- физкультурно-оздоровительные учреждения, не нарушающие требований к застройке земельных участков зон Ж-2;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- торговые предприятия, магазины;

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары);

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

- отделения банков;

- нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;

- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- кабинеты практикующих врачей;

- медпункт с аптекой, центры народной медицины;

- участковые пункты милиции;

- баня-сауна;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания;

- приемные пункты прачечной и химчистки;

- спортплощадки, теннисные корты;

- аллеи, скверы.

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:

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- встроенные в здания гаражи и автостоянки.

Условно-разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- общежития;

- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;

- рынки открытые и закрытые;

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- крупные предприятия обслуживания, требующие автостоянок более чем на 10 автомобилей;

- мастерские по изготовлению изделий по индивидуальным заказам;

- площадки для выгула собак;

- объекты пожарной охраны;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения транспортных средств на отдельных земельных участках;

- общественные туалеты;

- предприятия по обслуживанию транспортных средств;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков: -

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 5 этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: для зон центра деловой и коммерческой активности общегородского значения максимальный процент застройки - 60%, для общественной застройки - 80%;

Высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется данная коммерческая зона, а именно:

Для зоны Ж-2

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - не подлежат ограничению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений - 10метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка- 30%.

Для зоны Ж-3

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - не подлежат ограничению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений - 10метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка- 40%.

Ц-2И - ЗОНА ЦЕНТРА ОБСЛУЖИВАНИЯ И КОММЕРЧЕСКОЙ АКТИВНОСТИ

МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИЯХ ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ

ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома в 2 - 5 этажей;

-многоквартирные жилые дома: с жилыми квартирами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;

- кинотеатры;

- клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения;

- библиотеки, архивы;

- физкультурно-оздоровительные учреждения, не нарушающие требований к застройке земельных участков зон Ж-2;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- торговые предприятия, магазины;

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары);

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

- отделения банков;

- нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;

- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- кабинеты практикующих врачей;

- медпункт с аптекой, центры народной медицины;

- участковые пункты милиции;

- баня-сауна;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания;

- приемные пункты прачечной и химчистки;

- спортплощадки, теннисные корты;

- аллеи, скверы.

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:

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- встроенные в здания гаражи и автостоянки.

Условно-разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- общежития;

- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;

- рынки открытые и закрытые;

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- крупные предприятия обслуживания, требующие автостоянок более чем на 10 автомобилей;

- мастерские по изготовлению изделий по индивидуальным заказам;

- площадки для выгула собак;

- объекты пожарной охраны;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения транспортных средств на отдельных земельных участках;

- общественные туалеты;

- предприятия по обслуживанию транспортных средств;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - не подлежат ограничению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 5 этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: для зон центра деловой и коммерческой активности общегородского значения максимальный процент застройки - 60%, для общественной застройки - 80%;

Высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется данная коммерческая зона, а именно:

Для зоны Ж-2

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - не подлежат ограничению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений - 10метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка- 30%.

Для зоны Ж-3

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков: -

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений - 10метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка- 40%.

На территории зоны Ц-2И должны соблюдаться дополнительные требования по условиям охраны памятников истории и культуры в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации:

В соответствии с п.2 ст.35 гл.VI от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

В соответствии со ст.44 гл.VII от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" приспособление объекта культурного наследия для современного использования - научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны, в том числе реставрация представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия.

В соответствии с п.1, п.2, п.3, п.4 ст.48 гл. VIII от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации":

1. Объекты культурного наследия независимо от категории их историко-культурного значения могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, частной собственности, а также в иных формах собственности, если иной порядок не установлен федеральным законом.

2. Особенности владения, пользования и распоряжения объектом культурного наследия, включенным в реестр, и выявленным объектом культурного наследия определяются настоящим Федеральным законом, гражданским законодательством Российской Федерации, градостроительным законодательством Российской Федерации, земельным законодательством Российской Федерации.

3. Собственник объекта культурного наследия несет бремя содержания принадлежащего ему объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия с учетом требований настоящего Федерального закона, если иное не установлено договором между собственником и пользователем данным объектом культурного наследия.

4. При государственной регистрации права собственности на объект культурного наследия собственник принимает на себя являющиеся ограничениями (обременениями) права собственности на данный объект и указываемые в охранном обязательстве собственника объекта культурного наследия обязательства по содержанию объекта культурного наследия, по его сохранению (включая требования к порядку и срокам проведения реставрационных, ремонтных и иных работ), требования к условиям доступа к нему граждан, иные обеспечивающие его сохранность требования.

Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия оформляется:

органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, - в отношении объектов культурного наследия федерального значения (по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере массовых коммуникаций и по охране культурного наследия) и объектов культурного наследия регионального значения;

местной администрацией муниципального образования - в отношении объектов культурного наследия местного (муниципального) значения.

В случае принятия решения об исключении объекта культурного наследия из реестра охранное обязательство собственника объекта культурного наследия прекращает свое действие со дня вступления в силу такого решения.

В соответствии со ст. 56 гл. VII «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным ЗК РФ, федеральными законами.

2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

- особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

- особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

- условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

- иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом для охранных зон.

4. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

5. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

Ц-2Н - ЗОНА ЦЕНТРА ОБСЛУЖИВАНИЯ И КОММЕРЧЕСКОЙ АКТИВНОСТИ

МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИЯХ ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ

ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ НЕДР

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома в 2 - 5 этажей;

-многоквартирные жилые дома: с жилыми квартирами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;

- кинотеатры;

- клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения;

- библиотеки, архивы;

- физкультурно-оздоровительные учреждения, не нарушающие требований к застройке земельных участков зон Ж-2;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- торговые предприятия, магазины;

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары);

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

- отделения банков;

- нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;

- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- кабинеты практикующих врачей;

- медпункт с аптекой, центры народной медицины;

- участковые пункты милиции;

- баня-сауна;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания;

- приемные пункты прачечной и химчистки;

- спортплощадки, теннисные корты;

- аллеи, скверы.

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:

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- встроенные в здания гаражи и автостоянки.

Условно-разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- общежития;

- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;

- рынки открытые и закрытые;

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- крупные предприятия обслуживания, требующие автостоянок более чем на 10 автомобилей;

- мастерские по изготовлению изделий по индивидуальным заказам;

- площадки для выгула собак;

- объекты пожарной охраны;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения транспортных средств на отдельных земельных участках;

- общественные туалеты;

- предприятия по обслуживанию транспортных средств;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков: -

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 5 этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: для зон центра деловой и коммерческой активности общегородского значения максимальный процент застройки - 60%, для общественной застройки - 80%;

Высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется данная коммерческая зона, а именно:

Для зоны Ж-2

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - не подлежат ограничению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений - 10метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка- 30%.

Для зоны Ж-3

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - не подлежат ограничению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений - 10метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка- 40%.

на территории должны соблюдаться дополнительные требования в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по охране недр:

В соответствии со ст.25 раздела III Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (с изменениями и дополнениями) проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки (Федеральный закон от 02.01.2000 N 20-ФЗ (ред. от 22.08.2004) "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О недрах"' от 02.01.2000 N 20-ФЗ). Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускается с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа. (Федеральный закон от 30.12.2008 N 309-ФЗ (ред. от 04.05.2011) "О внесении изменений в статью 16 Федерального закона "Об охране окружающей среды" и отдельные законодательные акты Российской Федерации").

Самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения произведенных затрат и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов. За выдачу разрешения на застройку площадей залегания полезных ископаемых, а также на размещение в местах их залегания подземных сооружений в пределах горного отвода уплачивается государственная пошлина в размерах и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

В соответствии со ст.49 раздела VI Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (с изменениями и дополнениями) cделки, связанные с пользованием недрами, заключенные с нарушением настоящего Закона, являются недействительными. Лица, виновные в совершении указанных сделок, а также в:

самовольной застройке площадей залегания полезных ископаемых;

необеспечении сохранности зданий, сооружений, а также особо охраняемых территорий и объектов окружающей среды при пользовании недрами;

уничтожении или повреждении скважин, пройденных с целью наблюдения за режимом подземных вод, а также маркшейдерских и геодезических знаков;

неприведении участков земли и других природных объектов, нарушенных при пользовании недрами, в состояние, пригодное для их дальнейшего использования,

несут уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также административную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Законодательством может быть установлена ответственность за другие нарушения настоящего Закона.

В соответствии со ст.51 раздела VI Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (с изменениями и дополнениями) вред, причиненный пользователю недр в результате деятельности предприятий, учреждений, организаций, органов государственной власти, должностных лиц и граждан, виновных в нарушении естественных свойств недр или создании условий, частично или полностью исключающих возможность дальнейшего пользования недрами, подлежит возмещению за счет собственных средств предприятий, учреждений, организаций, граждан, средств соответствующих бюджетов.

Вред, причиненный государству в результате деятельности пользователя недр, виновного в выборочной отработке богатых участков месторождений полезных ископаемых, а также иных действиях, которые привели к порче месторождения или созданию условий, частично или полностью исключающих возможность дальнейшего пользования недрами, подлежит возмещению за счет собственных средств пользователя недр.

Подлежит возмещению также вред, причиненный государству в случае, если участок недр не передан в пользование. Размер вреда определяется федеральным органом управления государственным фондом недр. Возмещение вреда, причиненного государству, производится путем взносов в федеральный бюджет, бюджеты субъектов Российской Федерации и местные бюджеты.

Денежная форма возмещения вреда по соглашению заинтересованных сторон может быть заменена проведением работ по восстановлению нарушенных естественных свойств недр.

 Самовольное пользование недрами и самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращаются без возмещения затрат, произведенных за время незаконного пользования недрами.

Ц-3 - ЗОНА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ЦЕНТРОВ

БОЛЬНИЦЫ, МЕДИЦИНСКИЕ КОМПЛЕКСЫ

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- больницы с вспомогательными зданиями и сооружениями, роддома, госпитали общего типа;

- профилактории;

- поликлиники;

- консультативные поликлиники;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- центры народной медицины;

- аптеки;

- реабилитационные восстановительные центры;

- отделения связи;

- станции скорой медицинской помощи;

- <\*> дома-интернаты для престарелых ветеранов войны и труда, для инвалидов с физическими нарушениями;

- <\*> дома ребенка;

- аллеи, скверы;

- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

<\*> Расположение указанных учреждений социального обеспечения уточняется в зависимости от социально-демографических особенностей региона на стадии генплана.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

- магазины товаров первой необходимости;

- объекты пожарной охраны;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- архивы;

- гостиницы;

- спортплощадки, теннисные корты;

- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;

- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;

- открытые автостоянки.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков: -

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 5 этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений - 15метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 60%.

ВЫСШИЕ, СРЕДНИЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ УЧЕБНЫЕ ЗАВЕДЕНИЯ

И НАУЧНЫЕ КОМПЛЕКСЫ

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- средние специальные учебные заведения;

- профессионально-технические учебные заведения;

- высшие учебные заведения, филиалы институтов;

- здания администрации;

- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;

- общежития, связанные с учебными заведениями;

- жилые дома для преподавательского состава;

- учебные полигоны, хозяйственные участки;

- мастерские учебных заведений;

- компьютерный центр;

- библиотеки, архивы;

- информационные центры;

- проектные и конструкторские организации;

- отделения банков;

- магазины товаров первой необходимости;

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, буфеты);

- ремонтные мастерские мелкого ремонта, парикмахерские, приемные пункты прачечной и химчистки;

- почта, телеграф;

- кабинеты практикующих врачей, аптечные предприятия;

- спортплощадки, спортзалы, залы рекреации, бассейны;

- клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- аллеи, скверы.

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:

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;

- открытые автостоянки;

- антенны сотовой, радиорелейной связи;

- общественные туалеты.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков: -

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 5 этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений - 15метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 60%.

Ц-3И - ЗОНА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ЦЕНТРОВ НА ТЕРРИТОРИИ ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ.

На территории зоны Ц-3И должны соблюдаться дополнительные требования по условиям охраны памятников истории и культуры в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации:

В соответствии с п.2 ст.35 гл.VI от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

В соответствии со ст.44 гл.VII от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" приспособление объекта культурного наследия для современного использования - научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны, в том числе реставрация представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия.

В соответствии с п.1, п.2, п.3, п.4 ст.48 гл. VIII от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации":

1. Объекты культурного наследия независимо от категории их историко-культурного значения могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, частной собственности, а также в иных формах собственности, если иной порядок не установлен федеральным законом.

2. Особенности владения, пользования и распоряжения объектом культурного наследия, включенным в реестр, и выявленным объектом культурного наследия определяются настоящим Федеральным законом, гражданским законодательством Российской Федерации, градостроительным законодательством Российской Федерации, земельным законодательством Российской Федерации.

3. Собственник объекта культурного наследия несет бремя содержания принадлежащего ему объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия с учетом требований настоящего Федерального закона, если иное не установлено договором между собственником и пользователем данным объектом культурного наследия.

4. При государственной регистрации права собственности на объект культурного наследия собственник принимает на себя являющиеся ограничениями (обременениями) права собственности на данный объект и указываемые в охранном обязательстве собственника объекта культурного наследия обязательства по содержанию объекта культурного наследия, по его сохранению (включая требования к порядку и срокам проведения реставрационных, ремонтных и иных работ), требования к условиям доступа к нему граждан, иные обеспечивающие его сохранность требования.

Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия оформляется:

органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, - в отношении объектов культурного наследия федерального значения (по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере массовых коммуникаций и по охране культурного наследия) и объектов культурного наследия регионального значения;

местной администрацией муниципального образования - в отношении объектов культурного наследия местного (муниципального) значения.

В случае принятия решения об исключении объекта культурного наследия из реестра охранное обязательство собственника объекта культурного наследия прекращает свое действие со дня вступления в силу такого решения.

В соответствии со ст. 56 гл. VII «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным ЗК РФ, федеральными законами.

2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

- особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

- особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

- условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

- иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом для охранных зон.

4. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

5. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

БОЛЬНИЦЫ, МЕДИЦИНСКИЕ КОМПЛЕКСЫ

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- больницы с вспомогательными зданиями и сооружениями, роддома, госпитали общего типа;

- профилактории;

- поликлиники;

- консультативные поликлиники;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- центры народной медицины;

- аптеки;

- реабилитационные восстановительные центры;

- отделения связи;

- станции скорой медицинской помощи;

- <\*> дома-интернаты для престарелых ветеранов войны и труда, для инвалидов с физическими нарушениями;

- <\*> дома ребенка;

- аллеи, скверы;

- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

<\*> Расположение указанных учреждений социального обеспечения уточняется в зависимости от социально-демографических особенностей региона на стадии генплана.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

- магазины товаров первой необходимости;

- объекты пожарной охраны;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- архивы;

- гостиницы;

- спортплощадки, теннисные корты;

- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;

- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;

- открытые автостоянки.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков: -

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 5 этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений - 15метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 60%.

ВЫСШИЕ, СРЕДНИЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ УЧЕБНЫЕ ЗАВЕДЕНИЯ

И НАУЧНЫЕ КОМПЛЕКСЫ

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- средние специальные учебные заведения;

- профессионально-технические учебные заведения;

- высшие учебные заведения, филиалы институтов;

- здания администрации;

- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;

- общежития, связанные с учебными заведениями;

- жилые дома для преподавательского состава;

- учебные полигоны, хозяйственные участки;

- мастерские учебных заведений;

- компьютерный центр;

- библиотеки, архивы;

- информационные центры;

- проектные и конструкторские организации;

- отделения банков;

- магазины товаров первой необходимости;

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, буфеты);

- ремонтные мастерские мелкого ремонта, парикмахерские, приемные пункты прачечной и химчистки;

- почта, телеграф;

- кабинеты практикующих врачей, аптечные предприятия;

- спортплощадки, спортзалы, залы рекреации, бассейны;

- клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- аллеи, скверы.

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:

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;

- открытые автостоянки;

- антенны сотовой, радиорелейной связи;

- общественные туалеты.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков: -

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 5 этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений - 15метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 60%.

Ц-3С - ЗОНА СПОРТИВНЫХ И СПОРТИВНО-ЗРЕЛИЩНЫХ СООРУЖЕНИЙ

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- стадионы (с трибунами);

- универсальные спортивные и развлекательные комплексы (с трибунами);

- аквапарки;

- велотреки;

- мотодромы, картинги;

- спортивные школы;

- спортклубы;

- теннисные корты, спортплощадки;

- танцзалы, дискотеки.

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:

- общественные туалеты;

- парковки перед объектами спортивно-зрелищного назначения;

- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- парки, скверы, бульвары, аллеи.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- гостиницы, дома приема гостей;

- бани, сауны;

- предприятия общественного питания (кафе, закусочные, бары);

- аптеки;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

- аттракционы;

- выставочные залы;

- объекты пожарной охраны.

- бани;

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков: -

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 5 этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений - 15метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 60%.

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-1 - ЗОНА САДОВОДЧЕСКИХ, ДАЧНЫХ ТОВАРИЩЕСТВ

Зона садоводческих, дачных товариществ выделена согласно Градостроительному кодексу РФ для обеспечения правовых условий формирования районов низкой плотности застройки - отдельно стоящих жилых домов с земельными участками с минимально разрешенным набором услуг местного значения и для временного проживания.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- отдельно стоящие односемейные садовые( дачные) дома (сезонного, временного или круглогодичного пользования).

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:

- гаражи для легкового транспорта, встроенные в жилые дома;

- отдельно стоящие гаражи или открытые автостоянки (в пределах личных земельных участков без нарушения принципов добрососедства);

- строения для содержания мелких домашних животных (собак, кроликов и т.д.) и птицы;

- хозяйственные постройки;

- сады, огороды;

- теплицы;

- оранжереи;

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

- индивидуальные бани при условии канализования стоков, надворные туалеты;

- площадки для мусоросборников;

- здания и сооружения для хранения средств пожаротушения (типы и размеры зданий и сооружений для хранения средств пожаротушения определяются по согласованию с органами Государственной противопожарной службы).

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- помещения для занятий спортом;

- пункты полиции;

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- магазины товаров первой необходимости;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы садоводческих товариществ.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков: -

- минимальная площадь земельного участка - 0,03 га;

- максимальная площадь земельного участка - 0,25 га;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - 10 м.

 В соответствии со статьей 10 Закона Волгоградской области от 14.07.2015 N 123-ОД «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемых в собственность граждан бесплатно»:

 - минимальная площадь земельного участка - 0,015 га;

- максимальная площадь земельного участка - 0,12 га.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений – 10 метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 30%.

Примечание:

1. Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан осуществляется в соответствии с требованиями СНиП 30-02-97 с учетом изменений (изменение N 1 в СНиП 30-02-97 "Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения", утвержденные постановлением Госстроя РФ от 12 марта 2001 г. N 17). С целью упорядочения процесса ограждений на селитебных территориях, занятых индивидуальной застройкой, и садоводческих (дачных) объединений постановлением администрации городского округа от 22 января 2004 года N 46 утверждены правила устройства (установки) ограждений приусадебных земельных участков индивидуальной малоэтажной застройки и садоводческих объединений.

2. Запрещается размещение территорий садоводческих объединений на землях, расположенных под линиями высоковольтных передач. Расстояние по горизонтали от крайних проводов высоковольтных линий (при наибольшем их отклонении) до границы территорий садоводческого объединения принимается в соответствии с Правилами устройства электроустановок (ПУЭ).

3. Расстояние от застройки до лесных массивов на территории садоводческих объединений должно быть не менее 15 м.

4. При пересечении территории садоводческого объединения инженерными коммуникациями или подлежащими охране природными объектами надлежит предусматривать санитарно-защитные зоны в соответствии с действующими нормами СНиП 2.07.01 и СНиП 3.05.04 и СанПиН 2.2.1/21.1.1200-03.

5. На территории садоводческого объединения ширина улиц и проездов в красных линиях устанавливается архитектурно-планировочным заданием на проектирование и должна быть, м:

для улиц - не менее 9;

для проездов - не менее 7.

6. Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых участков не менее чем на 4 м.

7. Площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии не менее 20 и не более 100 м от границ садовых участков.

Удельный размер земельного участка площадки для мусоросборников составляет 0,1 м2 на один садовый участок.

8. Жилое строение или жилой дом должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния, указанные в таблице 2. Расстояния от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м. По согласованию с правлением садоводческого, дачного объединения навес или гараж для автомобиля может размещаться на участке, непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда.

9. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного садового участка не нормируются.

Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее указанных в таблице 2 СНиП 30-02-97.

Минимальные противопожарные расстояния между крайними

жилыми строениями (или домами) и группами жилых строений

(или домов) на участках

 Материал несущих и ограждающих конструкций строения Расстояния, м

 А Б В

А Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы 6 8 10

Б То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами 8 10 12

В Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов 10 12 15

10. Минимальные расстояния до границы соседнего садового участка по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

- от садового дома - 3;

- от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4;

- от других построек - 1;

- от стволов высокорослых деревьев - 4, среднерослых - 2;

- от кустарника - 1.

11. Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

от садового дома и погреба до уборной - 12;

до душа, бани и сауны - 8;

от колодца до уборной и компостного устройства - 8;

до постройки для содержания мелкого скота и птицы, душа, бани, сауны - 12;

от погреба до компостного устройства и постройки для содержания мелкого скота и птицы - 7.

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

12. Садовые дома проектируются (возводятся) с различной объемно-планировочной структурой: одноэтажные, двухэтажные, мансардные, с произвольным перепадом уровней этажей.

13. Высота жилых помещений принимается от пола до потолка не менее 2,2 м. Высоту хозяйственных помещений, в том числе расположенных в подвале, следует принимать не менее 2 м, высоту погреба - не менее 1,6 м до низа выступающих конструкций (балок, прогонов).

При проектировании домов для круглогодичного проживания следует учитывать требования СНиП 2.08.01 и СНиП II-3.

Ж-1Н - ЗОНА САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ НА ТЕРРИТОРИЯХ ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ НЕДР

На территории должны соблюдаться дополнительные требования в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по охране недр:

В соответствии со ст.25 раздела III Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (с изменениями и дополнениями) проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки (Федеральный закон от 02.01.2000 N 20-ФЗ (ред. от 22.08.2004) "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О недрах"' от 02.01.2000 N 20-ФЗ). Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускается с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа. (Федеральный закон от 30.12.2008 N 309-ФЗ (ред. от 04.05.2011) "О внесении изменений в статью 16 Федерального закона "Об охране окружающей среды" и отдельные законодательные акты Российской Федерации").

Самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения произведенных затрат и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов. За выдачу разрешения на застройку площадей залегания полезных ископаемых, а также на размещение в местах их залегания подземных сооружений в пределах горного отвода уплачивается государственная пошлина в размерах и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

В соответствии со ст.49 раздела VI Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (с изменениями и дополнениями) cделки, связанные с пользованием недрами, заключенные с нарушением настоящего Закона, являются недействительными. Лица, виновные в совершении указанных сделок, а также в:

самовольной застройке площадей залегания полезных ископаемых;

необеспечении сохранности зданий, сооружений, а также особо охраняемых территорий и объектов окружающей среды при пользовании недрами;

уничтожении или повреждении скважин, пройденных с целью наблюдения за режимом подземных вод, а также маркшейдерских и геодезических знаков;

неприведении участков земли и других природных объектов, нарушенных при пользовании недрами, в состояние, пригодное для их дальнейшего использования,

несут уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также административную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Законодательством может быть установлена ответственность за другие нарушения настоящего Закона.

В соответствии со ст.51 раздела VI Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (с изменениями и дополнениями) вред, причиненный пользователю недр в результате деятельности предприятий, учреждений, организаций, органов государственной власти, должностных лиц и граждан, виновных в нарушении естественных свойств недр или создании условий, частично или полностью исключающих возможность дальнейшего пользования недрами, подлежит возмещению за счет собственных средств предприятий, учреждений, организаций, граждан, средств соответствующих бюджетов.

Вред, причиненный государству в результате деятельности пользователя недр, виновного в выборочной отработке богатых участков месторождений полезных ископаемых, а также иных действиях, которые привели к порче месторождения или созданию условий, частично или полностью исключающих возможность дальнейшего пользования недрами, подлежит возмещению за счет собственных средств пользователя недр.

Подлежит возмещению также вред, причиненный государству в случае, если участок недр не передан в пользование.

Размер вреда определяется федеральным органом управления государственным фондом недр.

Возмещение вреда, причиненного государству, производится путем взносов в федеральный бюджет, бюджеты субъектов Российской Федерации и местные бюджеты.

Денежная форма возмещения вреда по соглашению заинтересованных сторон может быть заменена проведением работ по восстановлению нарушенных естественных свойств недр.

Самовольное пользование недрами и самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращаются без возмещения затрат, произведенных за время незаконного пользования недрами.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- отдельно стоящие односемейные садовые( дачные) дома (сезонного, временного или круглогодичного пользования).

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:

- гаражи для легкового транспорта, встроенные в жилые дома;

- отдельно стоящие гаражи или открытые автостоянки (в пределах личных земельных участков без нарушения принципов добрососедства);

- строения для содержания мелких домашних животных (собак, кроликов и т.д.) и птицы;

- хозяйственные постройки;

- сады, огороды;

- теплицы;

- оранжереи;

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

- индивидуальные бани при условии канализования стоков, надворные туалеты;

- площадки для мусоросборников;

- здания и сооружения для хранения средств пожаротушения (типы и размеры зданий и сооружений для хранения средств пожаротушения определяются по согласованию с органами Государственной противопожарной службы).

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- помещения для занятий спортом;

- пункты полиции;

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- магазины товаров первой необходимости;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы садоводческих товариществ.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков: -

- минимальная площадь земельного участка - 0,03 га;

- максимальная площадь земельного участка - 0,25 га;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - 10 м.

 В соответствии со статьей 10 Закона Волгоградской области от 14.07.2015 N 123-ОД «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемых в собственность граждан бесплатно»:

 - минимальная площадь земельного участка - 0,015 га;

- максимальная площадь земельного участка - 0,12 га.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений – 10 метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 30%.

Примечание:

1. Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан осуществляется в соответствии с требованиями СНиП 30-02-97 с учетом изменений (изменение N 1 в СНиП 30-02-97 "Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения", утвержденные постановлением Госстроя РФ от 12 марта 2001 г. N 17). С целью упорядочения процесса ограждений на селитебных территориях, занятых индивидуальной застройкой, и садоводческих (дачных) объединений постановлением администрации городского округа от 22 января 2004 года N 46 утверждены правила устройства (установки) ограждений приусадебных земельных участков индивидуальной малоэтажной застройки и садоводческих объединений.

2. Запрещается размещение территорий садоводческих объединений на землях, расположенных под линиями высоковольтных передач. Расстояние по горизонтали от крайних проводов высоковольтных линий (при наибольшем их отклонении) до границы территорий садоводческого объединения принимается в соответствии с Правилами устройства электроустановок (ПУЭ).

3. Расстояние от застройки до лесных массивов на территории садоводческих объединений должно быть не менее 15 м.

4. При пересечении территории садоводческого объединения инженерными коммуникациями или подлежащими охране природными объектами надлежит предусматривать санитарно-защитные зоны в соответствии с действующими нормами СНиП 2.07.01 и СНиП 3.05.04 и СанПиН 2.2.1/21.1.1200-03.

5. На территории садоводческого объединения ширина улиц и проездов в красных линиях устанавливается архитектурно-планировочным заданием на проектирование и должна быть, м:

для улиц - не менее 9;

для проездов - не менее 7.

6. Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых участков не менее чем на 4 м.

7. Площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии не менее 20 и не более 100 м от границ садовых участков.

Удельный размер земельного участка площадки для мусоросборников составляет 0,1 м2 на один садовый участок.

8. Жилое строение или жилой дом должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния, указанные в таблице 2. Расстояния от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м. По согласованию с правлением садоводческого, дачного объединения навес или гараж для автомобиля может размещаться на участке, непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда.

9. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного садового участка не нормируются.

Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее указанных в таблице 2 СНиП 30-02-97.

Минимальные противопожарные расстояния между крайними

жилыми строениями (или домами) и группами жилых строений

(или домов) на участках

 Материал несущих и ограждающих конструкций строения Расстояния, м

 А Б В

А Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы 6 8 10

Б То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами 8 10 12

В Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов 10 12 15

10. Минимальные расстояния до границы соседнего садового участка по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

- от садового дома - 3;

- от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4;

- от других построек - 1;

- от стволов высокорослых деревьев - 4, среднерослых - 2;

- от кустарника - 1.

11. Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

от садового дома и погреба до уборной - 12;

до душа, бани и сауны - 8;

от колодца до уборной и компостного устройства - 8;

до постройки для содержания мелкого скота и птицы, душа, бани, сауны - 12;

от погреба до компостного устройства и постройки для содержания мелкого скота и птицы - 7.

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

12. Садовые дома проектируются (возводятся) с различной объемно-планировочной структурой: одноэтажные, двухэтажные, мансардные, с произвольным перепадом уровней этажей.

13. Высота жилых помещений принимается от пола до потолка не менее 2,2 м. Высоту хозяйственных помещений, в том числе расположенных в подвале, следует принимать не менее 2 м, высоту погреба - не менее 1,6 м до низа выступающих конструкций (балок, прогонов).

При проектировании домов для круглогодичного проживания следует учитывать требования СНиП 2.08.01 и СНиП II-3.

Ж-2ЛП - ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

С ВОЗМОЖНОСТЬЮ ВЕДЕНИЯ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА

Зона выделена для обеспечения разрешительно правовых условий и процедур формирования жилых районов и кварталов из отдельно стоящих и блокированных жилых зданий с минимально разрешенным набором услуг для населения местного значения и возможностью ведения непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции в целях удовлетворения личных потребностей.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- отдельно стоящие односемейные жилые дома;

- отдельно стоящие блокированные двухсемейные жилые дома;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы общеобразовательные;

- магазины товаров первой необходимости торговой площадью до 40 кв. м, без специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов.

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:

- отдельно стоящие или встроенные в жилые здания гаражи и открытые парковки;

- хозяйственные постройки;

- строения для содержания домашних животных и птицы;

- теплицы, оранжереи;

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- огороды, сады;

- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха;

- объекты коммунального хозяйства (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, а также иных вспомогательных видов использования;

- виды использования, технологически связанные с объектами основного использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;

- площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- аптечные учреждения;

- здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские, косметические и лечебно-профилактические салоны, химчистки, прачечные);

- площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;

- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий с ограничением по времени работы;

- кафе, закусочные отдельно стоящие с числом посадочных мест не более 10;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- объекты коммунально-бытового назначения;

- объекты социального назначения;

- здания, строения, сооружения почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций;

- временные объекты торговли (павильоны розничной и мелкооптовой торговли) и обслуживания.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков: -

- минимальная площадь земельного участка - 0,04 га;

- максимальная площадь земельного участка - 0,5 га;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - 12 м.

 В соответствии со статьей 10 Закона Волгоградской области от 14.07.2015 N 123-ОД «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемых в собственность граждан бесплатно»:

 - минимальная площадь земельного участка - 0,015 га;

- максимальная площадь земельного участка - 0,12 га.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений – 10 метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 30%.

Ж-2ЛПИ - ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

С ВОЗМОЖНОСТЬЮ ВЕДЕНИЯ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ.

На территории зоны Ж-2ЛП-И должны соблюдаться дополнительные требования по условиям охраны памятников истории и культуры в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации:

В соответствии с п.2 ст.35 гл.VI от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

В соответствии со ст.44 гл.VII от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" приспособление объекта культурного наследия для современного использования - научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны, в том числе реставрация представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия.

В соответствии с п.1, п.2, п.3, п.4 ст.48 гл. VIII от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации":

1. Объекты культурного наследия независимо от категории их историко-культурного значения могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, частной собственности, а также в иных формах собственности, если иной порядок не установлен федеральным законом.

2. Особенности владения, пользования и распоряжения объектом культурного наследия, включенным в реестр, и выявленным объектом культурного наследия определяются настоящим Федеральным законом, гражданским законодательством Российской Федерации, градостроительным законодательством Российской Федерации, земельным законодательством Российской Федерации.

3. Собственник объекта культурного наследия несет бремя содержания принадлежащего ему объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия с учетом требований настоящего Федерального закона, если иное не установлено договором между собственником и пользователем данным объектом культурного наследия.

4. При государственной регистрации права собственности на объект культурного наследия собственник принимает на себя являющиеся ограничениями (обременениями) права собственности на данный объект и указываемые в охранном обязательстве собственника объекта культурного наследия обязательства по содержанию объекта культурного наследия, по его сохранению (включая требования к порядку и срокам проведения реставрационных, ремонтных и иных работ), требования к условиям доступа к нему граждан, иные обеспечивающие его сохранность требования.

Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия оформляется:

органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, - в отношении объектов культурного наследия федерального значения (по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере массовых коммуникаций и по охране культурного наследия) и объектов культурного наследия регионального значения;

местной администрацией муниципального образования - в отношении объектов культурного наследия местного (муниципального) значения.

В случае принятия решения об исключении объекта культурного наследия из реестра охранное обязательство собственника объекта культурного наследия прекращает свое действие со дня вступления в силу такого решения.

В соответствии со ст. 56 гл. VII «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным ЗК РФ, федеральными законами.

2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

- особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

- особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

- условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

- иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом для охранных зон.

4. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

5. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- отдельно стоящие односемейные жилые дома;

- отдельно стоящие блокированные двухсемейные жилые дома;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы общеобразовательные;

- магазины товаров первой необходимости торговой площадью до 40 кв. м, без специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов.

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:

- отдельно стоящие или встроенные в жилые здания гаражи и открытые парковки;

- хозяйственные постройки;

- строения для содержания домашних животных и птицы;

- теплицы, оранжереи;

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- огороды, сады;

- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха;

- объекты коммунального хозяйства (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, а также иных вспомогательных видов использования;

- виды использования, технологически связанные с объектами основного использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;

- площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- аптечные учреждения;

- здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские, косметические и лечебно-профилактические салоны, химчистки, прачечные);

- площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;

- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий с ограничением по времени работы;

- кафе, закусочные отдельно стоящие с числом посадочных мест не более 10;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- объекты коммунально-бытового назначения;

- объекты социального назначения;

- здания, строения, сооружения почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций;

- временные объекты торговли (павильоны розничной и мелкооптовой торговли) и обслуживания.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков: -

- минимальная площадь земельного участка - 0,04 га;

- максимальная площадь земельного участка - 0,5 га;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - 12 м.

 В соответствии со статьей 10 Закона Волгоградской области от 14.07.2015 N 123-ОД «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемых в собственность граждан бесплатно»:

 - минимальная площадь земельного участка - 0,015 га;

- максимальная площадь земельного участка - 0,12 га.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений – 10 метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 30%.

Ж-2Р ЗОНА РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Зона выделена для формирования жилых районов, кварталов с последующим определением и уточнением необходимых размеров и параметров жилой застройки, а также набора услуг для населения по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления и после разработки проектов планировки территории. Перечень видов разрешенного использования земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства в этой зоне уточняются посредством внесения изменений и дополнений в настоящие Правила.

. Основные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие односемейные жилые дома;

- блокированные двухквартирные и многоквартирные малоэтажные жилые дома с зе-мельными участками;

- малоэтажные многоквартирные жилые дома до 3-х этажей включительно;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы общеобразовательные;

- амбулаторно-поликлинические учреждения;\*

- объекты торговли не более 150 кв.м;

- здания и помещения аптек;

- сады, скверы, бульвары;

 Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в жилые здания гаражи и открытые парковки;

- хозяйственные постройки;

- строения для содержания домашних животных и птицы;

- теплицы, оранжереи;

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- огороды, сады;

- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- объекты коммунального хозяйства (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведе-ние, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, а также иных вспомогательных видов использования;

- виды использования, технологически связанные с объектами основного использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами

- площадки для сбора мусора;

 Условно-разрешенные виды использования:

- здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские, косметические салоны);

- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий с ограничением по времени работы;

- школы-интернаты любого профиля и дома ребенка;

- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м., а здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 м. с отступом от красной линии не менее 3 м.\*;

- административно-управленческие и коммерческие объекты;\*

- финансово-кредитные объекты;\*

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;\*

- площадки для выгула собак.

- временные объекты торговли (павильоны розничной и мелкооптовой торговли) и обслуживания населения.

\* объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков: -

- минимальная площадь земельного участка - 0,04 га;

- максимальная площадь земельного участка - 0,5 га;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - 12 м.

 В соответствии со статьей 10 Закона Волгоградской области от 14.07.2015 N 123-ОД «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемых в собственность граждан бесплатно»:

 - минимальная площадь земельного участка - 0,015 га;

- максимальная площадь земельного участка - 0,12 га.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений – 10 метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 30%.

Ж-2 - ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ С ПРИУСАДЕБНЫМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

Зона индивидуальной жилой застройки с приусадебными земельными участками выделена согласно Градостроительному Кодексу для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки - отдельно стоящих жилых домов и блокированных жилых домов с земельными участками с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- отдельно стоящие односемейные жилые дома усадебного типа;

- отдельно стоящие блокированные жилые дома;

- отдельно стоящие односемейные жилые дома с размещением учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности встроенными в жилые дома <\*> (с местом приложения труда).

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:

- гаражи для легкового транспорта, встроенные в жилые дома;

- отдельно стоящие гаражи для легкового транспорта или открытые автостоянки (в пределах личных земельных участков без нарушения принципов добрососедства), но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок для жилых отдельно стоящих домов усадебного типа и для блокированных жилых домов;

- строения для содержания мелких домашних животных (собак, кроликов) и птицы;

- хозяйственные постройки;

- сады, огороды, палисадники, теплицы;

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

- индивидуальные бани при условии канализования стоков, надворные туалеты;

- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

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

- площадки для мусоросборников;

- аллеи, скверы.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- детские дошкольные образовательные, иные объекты дошкольного воспитания;

- общеобразовательные школы начальные и средние;

- аптеки;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- кабинеты практикующих врачей;

- помещения для занятий спортом;

- спортплощадки, теннисные корты;

- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- участковые пункты милиции;

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 250 м2;

- кафе, закусочные, столовые;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;

- мастерские по изготовлению изделий по индивидуальным заказам;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- почтовые отделения, телефон;

- резервуары для хранения воды;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования, гостевые парковки.

Примечание.

1. Зона Ж2 подразделяется на зоны, отличающиеся требованиями к застройке земельных участков:

- зоны со сложившейся застройкой;

- зоны строящейся и проектируемой застройки.

2. <\*> Для организации обслуживания на территориях малоэтажного жилищного строительства разрешается размещение учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности - детского сада, магазина, кафе, физкультурно-оздоровительного и досугового комплекса, парикмахерской, фотоателье и т.п., встроенными в малоэтажные жилые дома с размещением преимущественно в 1-м и цокольном этажах (СП 30-102-99, ч. 6.3, п. 6.3.5). При устройстве встроенных мастерских по ремонту и прокату автомобилей, ремонту бытовой техники, а также помещений ритуальных услуг такие объекты следует размещать на окраине города. Проектирование домов со слесарными, ремонтными, кузнечными мастерскими и подобными помещениями допускается при соблюдении необходимых гигиенических, экологических, противопожарных и санитарных требований, при согласовании соответствующих служб государственного надзора.

3. Общая площадь встроенных в жилые дома учреждений не должна превышать 250 м2. Встроенные учреждения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. Перед входом в здание необходимо предусмотреть стоянку транспортных средств.

4. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

5. К застройке и элементам благоустройства, расположенным на территориях градостроительной значимости вдоль основных магистралей, формирующих облик города, предъявляются повышенные требования к архитектурно-планировочному облику с целью недопущения объектов с низким качеством.

6. С целью упорядочения процесса ограждений на селитебных территориях, занятых индивидуальной застройкой, и садоводческих (дачных) объединений Постановлением администрации г. Михайловки от 22 января 2004 года N 46 утверждены правила устройства (установки) ограждений приусадебных земельных участков индивидуальной малоэтажной застройки и садоводческих объединений.

7. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков: -

- минимальная площадь земельного участка - 0,04 га;

- максимальная площадь земельного участка - 0,12 га;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - 15 м.

 В соответствии со статьей 10 Закона Волгоградской области от 14.07.2015 N 123-ОД «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемых в собственность граждан бесплатно»:

 - минимальная площадь земельного участка - 0,015 га;

- максимальная площадь земельного участка - 0,12 га.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений – 10 метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 30%.

Ж-2И - ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ С ПРИУСАДЕБНЫМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ НА ТЕРРИТОРИИ ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ.

На территории зоны Ж-2И должны соблюдаться дополнительные требования по условиям охраны памятников истории и культуры в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации:

В соответствии с п.2 ст.35 гл.VI от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

В соответствии со ст.44 гл.VII от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" приспособление объекта культурного наследия для современного использования - научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны, в том числе реставрация представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия.

В соответствии с п.1, п.2, п.3, п.4 ст.48 гл. VIII от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации":

1. Объекты культурного наследия независимо от категории их историко-культурного значения могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, частной собственности, а также в иных формах собственности, если иной порядок не установлен федеральным законом.

2. Особенности владения, пользования и распоряжения объектом культурного наследия, включенным в реестр, и выявленным объектом культурного наследия определяются настоящим Федеральным законом, гражданским законодательством Российской Федерации, градостроительным законодательством Российской Федерации, земельным законодательством Российской Федерации.

3. Собственник объекта культурного наследия несет бремя содержания принадлежащего ему объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия с учетом требований настоящего Федерального закона, если иное не установлено договором между собственником и пользователем данным объектом культурного наследия.

4. При государственной регистрации права собственности на объект культурного наследия собственник принимает на себя являющиеся ограничениями (обременениями) права собственности на данный объект и указываемые в охранном обязательстве собственника объекта культурного наследия обязательства по содержанию объекта культурного наследия, по его сохранению (включая требования к порядку и срокам проведения реставрационных, ремонтных и иных работ), требования к условиям доступа к нему граждан, иные обеспечивающие его сохранность требования.

Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия оформляется:

органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, - в отношении объектов культурного наследия федерального значения (по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере массовых коммуникаций и по охране культурного наследия) и объектов культурного наследия регионального значения;

местной администрацией муниципального образования - в отношении объектов культурного наследия местного (муниципального) значения.

В случае принятия решения об исключении объекта культурного наследия из реестра охранное обязательство собственника объекта культурного наследия прекращает свое действие со дня вступления в силу такого решения.

В соответствии со ст. 56 гл. VII «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным ЗК РФ, федеральными законами.

2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

- особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

- особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

- условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

- иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом для охранных зон.

4. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

5. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- отдельно стоящие односемейные жилые дома усадебного типа;

- отдельно стоящие блокированные жилые дома;

- отдельно стоящие односемейные жилые дома с размещением учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности встроенными в жилые дома <\*> (с местом приложения труда).

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:

- гаражи для легкового транспорта, встроенные в жилые дома;

- отдельно стоящие гаражи для легкового транспорта или открытые автостоянки (в пределах личных земельных участков без нарушения принципов добрососедства), но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок для жилых отдельно стоящих домов усадебного типа и для блокированных жилых домов;

- строения для содержания мелких домашних животных (собак, кроликов) и птицы;

- хозяйственные постройки;

- сады, огороды, палисадники, теплицы;

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

- индивидуальные бани при условии канализования стоков, надворные туалеты;

- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

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

- площадки для мусоросборников;

- аллеи, скверы.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- детские дошкольные образовательные, иные объекты дошкольного воспитания;

- общеобразовательные школы начальные и средние;

- аптеки;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- кабинеты практикующих врачей;

- помещения для занятий спортом;

- спортплощадки, теннисные корты;

- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- участковые пункты милиции;

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 250 м2;

- кафе, закусочные, столовые;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;

- мастерские по изготовлению изделий по индивидуальным заказам;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- почтовые отделения, телефон;

- резервуары для хранения воды;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования, гостевые парковки.

Примечание.

1. Зона Ж2И подразделяется на зоны, отличающиеся требованиями к застройке земельных участков:

- зоны со сложившейся застройкой;

- зоны строящейся и проектируемой застройки.

2. <\*> Для организации обслуживания на территориях малоэтажного жилищного строительства разрешается размещение учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности - детского сада, магазина, кафе, физкультурно-оздоровительного и досугового комплекса, парикмахерской, фотоателье и т.п., встроенными в малоэтажные жилые дома с размещением преимущественно в 1-м и цокольном этажах (СП 30-102-99, ч. 6.3, п. 6.3.5). При устройстве встроенных мастерских по ремонту и прокату автомобилей, ремонту бытовой техники, а также помещений ритуальных услуг такие объекты следует размещать на окраине города. Проектирование домов со слесарными, ремонтными, кузнечными мастерскими и подобными помещениями допускается при соблюдении необходимых гигиенических, экологических, противопожарных и санитарных требований, при согласовании соответствующих служб государственного надзора.

3. Общая площадь встроенных в жилые дома учреждений не должна превышать 250 м2. Встроенные учреждения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. Перед входом в здание необходимо предусмотреть стоянку транспортных средств.

4. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

5. К застройке и элементам благоустройства, расположенным на территориях градостроительной значимости вдоль основных магистралей, формирующих облик города, предъявляются повышенные требования к архитектурно-планировочному облику с целью недопущения объектов с низким качеством.

6. С целью упорядочения процесса ограждений на селитебных территориях, занятых индивидуальной застройкой, и садоводческих (дачных) объединений Постановлением администрации г. Михайловки от 22 января 2004 года N 46 утверждены правила устройства (установки) ограждений приусадебных земельных участков индивидуальной малоэтажной застройки и садоводческих объединений.

7. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков: -

- минимальная площадь земельного участка - 0,04 га;

- максимальная площадь земельного участка - 0,12 га;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - 15 м.

 В соответствии со статьей 10 Закона Волгоградской области от 14.07.2015 N 123-ОД «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемых в собственность граждан бесплатно»:

 - минимальная площадь земельного участка - 0,015 га;

- максимальная площадь земельного участка - 0,12 га.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений – 10 метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 30%.

Ж-2Н - ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ С ПРИУСАДЕБНЫМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ НА ТЕРРИТОРИЯХ ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ НЕДР

Виды использования аналогичны зоне Ж-2Н, на территории должны соблюдаться дополнительные требования в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по охране недр:

В соответствии со ст.25 раздела III Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (с изменениями и дополнениями) проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки (Федеральный закон от 02.01.2000 N 20-ФЗ (ред. от 22.08.2004) "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О недрах"' от 02.01.2000 N 20-ФЗ). Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускается с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа. (Федеральный закон от 30.12.2008 N 309-ФЗ (ред. от 04.05.2011) "О внесении изменений в статью 16 Федерального закона "Об охране окружающей среды" и отдельные законодательные акты Российской Федерации").

Самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения произведенных затрат и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов. За выдачу разрешения на застройку площадей залегания полезных ископаемых, а также на размещение в местах их залегания подземных сооружений в пределах горного отвода уплачивается государственная пошлина в размерах и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

В соответствии со ст.49 раздела VI Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (с изменениями и дополнениями) cделки, связанные с пользованием недрами, заключенные с нарушением настоящего Закона, являются недействительными. Лица, виновные в совершении указанных сделок, а также в:

самовольной застройке площадей залегания полезных ископаемых;

необеспечении сохранности зданий, сооружений, а также особо охраняемых территорий и объектов окружающей среды при пользовании недрами;

уничтожении или повреждении скважин, пройденных с целью наблюдения за режимом подземных вод, а также маркшейдерских и геодезических знаков;

неприведении участков земли и других природных объектов, нарушенных при пользовании недрами, в состояние, пригодное для их дальнейшего использования,

несут уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также административную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Законодательством может быть установлена ответственность за другие нарушения настоящего Закона.

В соответствии со ст.51 раздела VI Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (с изменениями и дополнениями) вред, причиненный пользователю недр в результате деятельности предприятий, учреждений, организаций, органов государственной власти, должностных лиц и граждан, виновных в нарушении естественных свойств недр или создании условий, частично или полностью исключающих возможность дальнейшего пользования недрами, подлежит возмещению за счет собственных средств предприятий, учреждений, организаций, граждан, средств соответствующих бюджетов.

Вред, причиненный государству в результате деятельности пользователя недр, виновного в выборочной отработке богатых участков месторождений полезных ископаемых, а также иных действиях, которые привели к порче месторождения или созданию условий, частично или полностью исключающих возможность дальнейшего пользования недрами, подлежит возмещению за счет собственных средств пользователя недр.

Подлежит возмещению также вред, причиненный государству в случае, если участок недр не передан в пользование.

Размер вреда определяется федеральным органом управления государственным фондом недр.

Возмещение вреда, причиненного государству, производится путем взносов в федеральный бюджет, бюджеты субъектов Российской Федерации и местные бюджеты.

Денежная форма возмещения вреда по соглашению заинтересованных сторон может быть заменена проведением работ по восстановлению нарушенных естественных свойств недр.

Самовольное пользование недрами и самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращаются без возмещения затрат, произведенных за время незаконного пользования недрами.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- отдельно стоящие односемейные жилые дома усадебного типа;

- отдельно стоящие блокированные жилые дома;

- отдельно стоящие односемейные жилые дома с размещением учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности встроенными в жилые дома <\*> (с местом приложения труда).

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:

- гаражи для легкового транспорта, встроенные в жилые дома;

- отдельно стоящие гаражи для легкового транспорта или открытые автостоянки (в пределах личных земельных участков без нарушения принципов добрососедства), но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок для жилых отдельно стоящих домов усадебного типа и для блокированных жилых домов;

- строения для содержания мелких домашних животных (собак, кроликов) и птицы;

- хозяйственные постройки;

- сады, огороды, палисадники, теплицы;

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

- индивидуальные бани при условии канализования стоков, надворные туалеты;

- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

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

- площадки для мусоросборников;

- аллеи, скверы.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- детские дошкольные образовательные, иные объекты дошкольного воспитания;

- общеобразовательные школы начальные и средние;

- аптеки;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- кабинеты практикующих врачей;

- помещения для занятий спортом;

- спортплощадки, теннисные корты;

- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- участковые пункты милиции;

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 250 м2;

- кафе, закусочные, столовые;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;

- мастерские по изготовлению изделий по индивидуальным заказам;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- почтовые отделения, телефон;

- резервуары для хранения воды;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования, гостевые парковки.

Примечание.

1. Зона Ж2Н подразделяется на зоны, отличающиеся требованиями к застройке земельных участков:

- зоны со сложившейся застройкой;

- зоны строящейся и проектируемой застройки.

2. <\*> Для организации обслуживания на территориях малоэтажного жилищного строительства разрешается размещение учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности - детского сада, магазина, кафе, физкультурно-оздоровительного и досугового комплекса, парикмахерской, фотоателье и т.п., встроенными в малоэтажные жилые дома с размещением преимущественно в 1-м и цокольном этажах (СП 30-102-99, ч. 6.3, п. 6.3.5). При устройстве встроенных мастерских по ремонту и прокату автомобилей, ремонту бытовой техники, а также помещений ритуальных услуг такие объекты следует размещать на окраине города. Проектирование домов со слесарными, ремонтными, кузнечными мастерскими и подобными помещениями допускается при соблюдении необходимых гигиенических, экологических, противопожарных и санитарных требований, при согласовании соответствующих служб государственного надзора.

3. Общая площадь встроенных в жилые дома учреждений не должна превышать 250 м2. Встроенные учреждения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. Перед входом в здание необходимо предусмотреть стоянку транспортных средств.

4. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

5. К застройке и элементам благоустройства, расположенным на территориях градостроительной значимости вдоль основных магистралей, формирующих облик города, предъявляются повышенные требования к архитектурно-планировочному облику с целью недопущения объектов с низким качеством.

6. С целью упорядочения процесса ограждений на селитебных территориях, занятых индивидуальной застройкой, и садоводческих (дачных) объединений Постановлением администрации г. Михайловки от 22 января 2004 года N 46 утверждены правила устройства (установки) ограждений приусадебных земельных участков индивидуальной малоэтажной застройки и садоводческих объединений.

7. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков: -

- минимальная площадь земельного участка - 0,04 га;

- максимальная площадь земельного участка - 0,12 га;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - 15 м.

 В соответствии со статьей 10 Закона Волгоградской области от 14.07.2015 N 123-ОД «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемых в собственность граждан бесплатно»:

 - минимальная площадь земельного участка - 0,015 га;

- максимальная площадь земельного участка - 0,12 га.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений – 10 метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 30%.

Ж-3 - ЗОНА МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Зона малоэтажной жилой застройки Ж-3 выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением отдельно стоящих односемейных жилых домов, блокированных жилых домов с участками, многоквартирных жилых домов этажностью не выше 3 этажей с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- отдельно стоящие односемейные жилые дома;

- отдельно стоящие блокированные жилые дома;.

- многоквартирные жилые дома не выше 3 этажей;

- многоквартирные жилые дома: с жилыми квартирами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования \*;

- детские дошкольные образовательные, иные объекты дошкольного воспитания;

- общеобразовательные школы начальные и средние;

- аптечные предприятия;

- магазины товаров первой необходимости торговой площадью не более 60 кв. м;

- предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 16;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- кабинеты практикующих врачей;

- спортплощадки;

- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- аллеи, скверы.

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:

- гаражи легкового транспорта, встроенные или отдельно стоящие, для жилых домов усадебного или блокированного типа;

- сады, огороды (только у отдельно стоящих односемейных жилых домов);

- палисадники;

- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

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

- площадки для мусоросборников;

- открытые гостевые стоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей по расчету согласно строительным нормам и правилам.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях) - разрешенные "по праву застройки" виды использования, имеющие параметры более и менее указанных к застройке, исключением из правил:

- спортзалы, залы рекреации;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- участковые пункты милиции;

- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- кафе, закусочные, бары, магазины;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники и иные объекты обслуживания;

- мастерские по изготовлению изделий по индивидуальным заказам;

- бани;

- отделения связи;

- телефонные станции;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- площадки для выгула собак;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

- гаражи боксового типа на отдельных земельных участках.

1. В кварталах односемейных или блокированных жилых домов вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

2. К застройке и элементам благоустройства, расположенным на территориях градостроительной значимости вдоль основных магистралей, формирующих облик города, предъявляются повышенные требования к архитектурно-планировочному облику с целью недопущения объектов с низким качеством.

3. С целью упорядочения процесса ограждений на селитебных территориях, занятых индивидуальной застройкой, и садоводческих (дачных) объединений Постановлением администрации г. Михайловки от 22 января 2004 года N 46 утверждены правила устройства (установки) ограждений приусадебных земельных участков индивидуальной малоэтажной застройки и садоводческих объединений. Эти требования должны относиться и к односемейным или блокированным жилым домам с приквартирными земельными участками. Характер ограждения должен быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала.

4. Предприятия обслуживания размещаются в первых этажах выходящих на улицу жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улиц.

5. Встроенные учреждения общественного назначения размещаются также путем перевода жилого помещения в многоквартирном доме в нежилое, если такая квартира расположена на первом этаже. Перевод жилого помещения в нежилое допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса РФ (ст. 22, 23) и законодательства о градостроительной деятельности.

6. Гаражи и стоянки, обслуживающие многоквартирные дома, размещаемые на общественных территориях, следует принимать в соответствии с табл. 10 СНиП 2.07.01-89 <\*>.

Примечание:

1. Минимальные расстояния от границ землевладений до строений, а также между строениями (требования относятся к земельным участкам отдельно стоящих и блокированных домов):

1.1. Между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки.

1.2. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий и проездов должно быть не менее 5 метров.

1.3. До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от усадебного одноквартирного и блокированного дома - 3 м;

- от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;

- от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

- среднерослых - 2 м;

- от кустарников - 1 м.

1.4. Расстояние от одно-, двухквартирных жилых домов и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани) на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках принимается в соответствии с требованиями СниП 2.07.01-89 <\*> (приложение 1).

1.5. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - 15м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 3 этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений – 10 метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка-40%.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений – 10 метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 30%.

Ж-3Н - ЗОНА МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИЯХ ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ НЕДР

На территории зоны Ж-3Н должны соблюдаться дополнительные требования по условиям охраны недр в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации:

В соответствии со ст.25 раздела III Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (с изменениями и дополнениями) проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки (Федеральный закон от 02.01.2000 N 20-ФЗ (ред. от 22.08.2004) "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О недрах"' от 02.01.2000 N 20-ФЗ). Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускается с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа. (Федеральный закон от 30.12.2008 N 309-ФЗ (ред. от 04.05.2011) "О внесении изменений в статью 16 Федерального закона "Об охране окружающей среды" и отдельные законодательные акты Российской Федерации").

Самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения произведенных затрат и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов. За выдачу разрешения на застройку площадей залегания полезных ископаемых, а также на размещение в местах их залегания подземных сооружений в пределах горного отвода уплачивается государственная пошлина в размерах и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

В соответствии со ст.49 раздела VI Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (с изменениями и дополнениями) cделки, связанные с пользованием недрами, заключенные с нарушением настоящего Закона, являются недействительными. Лица, виновные в совершении указанных сделок, а также в:

самовольной застройке площадей залегания полезных ископаемых;

необеспечении сохранности зданий, сооружений, а также особо охраняемых территорий и объектов окружающей среды при пользовании недрами;

уничтожении или повреждении скважин, пройденных с целью наблюдения за режимом подземных вод, а также маркшейдерских и геодезических знаков;

неприведении участков земли и других природных объектов, нарушенных при пользовании недрами, в состояние, пригодное для их дальнейшего использования,

несут уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также административную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Законодательством может быть установлена ответственность за другие нарушения настоящего Закона.

В соответствии со ст.51 раздела VI Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (с изменениями и дополнениями) вред, причиненный пользователю недр в результате деятельности предприятий, учреждений, организаций, органов государственной власти, должностных лиц и граждан, виновных в нарушении естественных свойств недр или создании условий, частично или полностью исключающих возможность дальнейшего пользования недрами, подлежит возмещению за счет собственных средств предприятий, учреждений, организаций, граждан, средств соответствующих бюджетов.

Вред, причиненный государству в результате деятельности пользователя недр, виновного в выборочной отработке богатых участков месторождений полезных ископаемых, а также иных действиях, которые привели к порче месторождения или созданию условий, частично или полностью исключающих возможность дальнейшего пользования недрами, подлежит возмещению за счет собственных средств пользователя недр.

Подлежит возмещению также вред, причиненный государству в случае, если участок недр не передан в пользование.

Размер вреда определяется федеральным органом управления государственным фондом недр.

Возмещение вреда, причиненного государству, производится путем взносов в федеральный бюджет, бюджеты субъектов Российской Федерации и местные бюджеты.

Денежная форма возмещения вреда по соглашению заинтересованных сторон может быть заменена проведением работ по восстановлению нарушенных естественных свойств недр.

Самовольное пользование недрами и самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращаются без возмещения затрат, произведенных за время незаконного пользования недрами.

на территории действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- отдельно стоящие односемейные жилые дома;

- отдельно стоящие блокированные жилые дома;.

- многоквартирные жилые дома не выше 3 этажей;

- многоквартирные жилые дома: с жилыми квартирами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования \*;

- детские дошкольные образовательные, иные объекты дошкольного воспитания;

- общеобразовательные школы начальные и средние;

- аптечные предприятия;

- магазины товаров первой необходимости торговой площадью не более 60 кв. м;

- предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 16;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- кабинеты практикующих врачей;

- спортплощадки;

- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- аллеи, скверы.

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:

- гаражи легкового транспорта, встроенные или отдельно стоящие, для жилых домов усадебного или блокированного типа;

- сады, огороды (только у отдельно стоящих односемейных жилых домов);

- палисадники;

- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

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

- площадки для мусоросборников;

- открытые гостевые стоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей по расчету согласно строительным нормам и правилам.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях) - разрешенные "по праву застройки" виды использования, имеющие параметры более и менее указанных к застройке, исключением из правил:

- спортзалы, залы рекреации;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- участковые пункты милиции;

- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- кафе, закусочные, бары, магазины;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники и иные объекты обслуживания;

- мастерские по изготовлению изделий по индивидуальным заказам;

- бани;

- отделения связи;

- телефонные станции;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- площадки для выгула собак;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

- гаражи боксового типа на отдельных земельных участках.

1. В кварталах односемейных или блокированных жилых домов вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

2. К застройке и элементам благоустройства, расположенным на территориях градостроительной значимости вдоль основных магистралей, формирующих облик города, предъявляются повышенные требования к архитектурно-планировочному облику с целью недопущения объектов с низким качеством.

3. С целью упорядочения процесса ограждений на селитебных территориях, занятых индивидуальной застройкой, и садоводческих (дачных) объединений Постановлением администрации г. Михайловки от 22 января 2004 года N 46 утверждены правила устройства (установки) ограждений приусадебных земельных участков индивидуальной малоэтажной застройки и садоводческих объединений. Эти требования должны относиться и к односемейным или блокированным жилым домам с приквартирными земельными участками. Характер ограждения должен быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала.

4. Предприятия обслуживания размещаются в первых этажах выходящих на улицу жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улиц.

5. Встроенные учреждения общественного назначения размещаются также путем перевода жилого помещения в многоквартирном доме в нежилое, если такая квартира расположена на первом этаже. Перевод жилого помещения в нежилое допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса РФ (ст. 22, 23) и законодательства о градостроительной деятельности.

6. Гаражи и стоянки, обслуживающие многоквартирные дома, размещаемые на общественных территориях, следует принимать в соответствии с табл. 10 СНиП 2.07.01-89 <\*>.

Примечание:

1. Минимальные расстояния от границ землевладений до строений, а также между строениями (требования относятся к земельным участкам отдельно стоящих и блокированных домов):

1.1. Между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки.

1.2. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий и проездов должно быть не менее 5 метров.

1.3. До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от усадебного одноквартирного и блокированного дома - 3 м;

- от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;

- от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

- среднерослых - 2 м;

- от кустарников - 1 м.

1.4. Расстояние от одно-, двухквартирных жилых домов и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани) на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках принимается в соответствии с требованиями СниП 2.07.01-89 <\*> (приложение 1).

1.5. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - 15м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 3 этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений – 10 метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка-40%.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений – 10 метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 30%.

Ж-3И - ЗОНА МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИЯХ ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

На территории зоны Ц-3И должны соблюдаться дополнительные требования по условиям охраны памятников истории и культуры в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации:

В соответствии с п.2 ст.35 гл.VI от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

В соответствии со ст.44 гл.VII от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" приспособление объекта культурного наследия для современного использования - научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны, в том числе реставрация представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия.

В соответствии с п.1, п.2, п.3, п.4 ст.48 гл. VIII от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации":

1. Объекты культурного наследия независимо от категории их историко-культурного значения могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, частной собственности, а также в иных формах собственности, если иной порядок не установлен федеральным законом.

2. Особенности владения, пользования и распоряжения объектом культурного наследия, включенным в реестр, и выявленным объектом культурного наследия определяются настоящим Федеральным законом, гражданским законодательством Российской Федерации, градостроительным законодательством Российской Федерации, земельным законодательством Российской Федерации.

3. Собственник объекта культурного наследия несет бремя содержания принадлежащего ему объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия с учетом требований настоящего Федерального закона, если иное не установлено договором между собственником и пользователем данным объектом культурного наследия.

4. При государственной регистрации права собственности на объект культурного наследия собственник принимает на себя являющиеся ограничениями (обременениями) права собственности на данный объект и указываемые в охранном обязательстве собственника объекта культурного наследия обязательства по содержанию объекта культурного наследия, по его сохранению (включая требования к порядку и срокам проведения реставрационных, ремонтных и иных работ), требования к условиям доступа к нему граждан, иные обеспечивающие его сохранность требования.

Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия оформляется:

органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, - в отношении объектов культурного наследия федерального значения (по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере массовых коммуникаций и по охране культурного наследия) и объектов культурного наследия регионального значения;

местной администрацией муниципального образования - в отношении объектов культурного наследия местного (муниципального) значения.

В случае принятия решения об исключении объекта культурного наследия из реестра охранное обязательство собственника объекта культурного наследия прекращает свое действие со дня вступления в силу такого решения.

В соответствии со ст. 56 гл. VII «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным ЗК РФ, федеральными законами.

2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

- особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

- особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

- условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

- иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом для охранных зон.

4. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

5. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- отдельно стоящие односемейные жилые дома;

- отдельно стоящие блокированные жилые дома;.

- многоквартирные жилые дома не выше 3 этажей;

- многоквартирные жилые дома: с жилыми квартирами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования \*;

- детские дошкольные образовательные, иные объекты дошкольного воспитания;

- общеобразовательные школы начальные и средние;

- аптечные предприятия;

- магазины товаров первой необходимости торговой площадью не более 60 кв. м;

- предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 16;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- кабинеты практикующих врачей;

- спортплощадки;

- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- аллеи, скверы.

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:

- гаражи легкового транспорта, встроенные или отдельно стоящие, для жилых домов усадебного или блокированного типа;

- сады, огороды (только у отдельно стоящих односемейных жилых домов);

- палисадники;

- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

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

- площадки для мусоросборников;

- открытые гостевые стоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей по расчету согласно строительным нормам и правилам.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях) - разрешенные "по праву застройки" виды использования, имеющие параметры более и менее указанных к застройке, исключением из правил:

- спортзалы, залы рекреации;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- участковые пункты милиции;

- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- кафе, закусочные, бары, магазины;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники и иные объекты обслуживания;

- мастерские по изготовлению изделий по индивидуальным заказам;

- бани;

- отделения связи;

- телефонные станции;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- площадки для выгула собак;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

- гаражи боксового типа на отдельных земельных участках.

1. В кварталах односемейных или блокированных жилых домов вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

2. К застройке и элементам благоустройства, расположенным на территориях градостроительной значимости вдоль основных магистралей, формирующих облик города, предъявляются повышенные требования к архитектурно-планировочному облику с целью недопущения объектов с низким качеством.

3. С целью упорядочения процесса ограждений на селитебных территориях, занятых индивидуальной застройкой, и садоводческих (дачных) объединений Постановлением администрации г. Михайловки от 22 января 2004 года N 46 утверждены правила устройства (установки) ограждений приусадебных земельных участков индивидуальной малоэтажной застройки и садоводческих объединений. Эти требования должны относиться и к односемейным или блокированным жилым домам с приквартирными земельными участками. Характер ограждения должен быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала.

4. Предприятия обслуживания размещаются в первых этажах выходящих на улицу жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улиц.

5. Встроенные учреждения общественного назначения размещаются также путем перевода жилого помещения в многоквартирном доме в нежилое, если такая квартира расположена на первом этаже. Перевод жилого помещения в нежилое допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса РФ (ст. 22, 23) и законодательства о градостроительной деятельности.

6. Гаражи и стоянки, обслуживающие многоквартирные дома, размещаемые на общественных территориях, следует принимать в соответствии с табл. 10 СНиП 2.07.01-89 <\*>.

Примечание:

1. Минимальные расстояния от границ землевладений до строений, а также между строениями (требования относятся к земельным участкам отдельно стоящих и блокированных домов):

1.1. Между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки.

1.2. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий и проездов должно быть не менее 5 метров.

1.3. До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от усадебного одноквартирного и блокированного дома - 3 м;

- от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;

- от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

- среднерослых - 2 м;

- от кустарников - 1 м.

1.4. Расстояние от одно-, двухквартирных жилых домов и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани) на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках принимается в соответствии с требованиями СниП 2.07.01-89 <\*> (приложение 1).

1.5. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - 15м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 3 этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений – 10 метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка-40%.

Ж-4 - ЗОНА СМЕШАННОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Зона смешанной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий функционирования кварталов многоквартирных 2 - 5-этажных жилых домов без приусадебных и приквартирных участков со средней плотностью застройки и индивидуальной жилой застройки с приусадебными земельными участками, в которых разрешены полный спектр услуг местного значения и отдельные объекты общегородского значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки, скверы. В этой зоне могут действовать предприятия местного значения на первых этажах жилых зданий (при наличии у данных предприятий отдельного от жилой части зданий входа).

Торговые и обслуживающие предприятия местного значения должны обеспечить требования загрузки, организации подъездов и парковки.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома в 2 - 5 этажей;

- многоквартирные жилые дома: с жилыми квартирами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования <\*>;

- блокированные многосемейные жилые дома;

- отдельно стоящие односемейные жилые дома усадебного типа;

- отдельно стоящие блокированные жилые дома;

- отдельно стоящие односемейные жилые дома с размещением учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности встроенными в жилые дома <\*> (с местом приложения труда).

- детские дошкольные образовательные, иные объекты дошкольного воспитания;

- общеобразовательные школы начальные и средние;

- аптеки;

- кабинеты практикующих врачей;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;

- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- аллеи, скверы;

- магазины товаров первой необходимости до 100 м2 торговой площади;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания.

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:

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- гаражи, встроенные в жилые дома;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- объекты пожарной охраны;

- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- площадки для мусоросборников.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях) - разрешенные "по праву застройки" виды использования, имеющие параметры более и менее указанных к застройке, исключением из правил:

- гостиницы;

- станции скорой помощи;

- поликлиники;

- интернаты для престарелых, инвалидов и ветеранов войны и труда;

- дома ребенка, приюты;

- ночлежные дома;

- спортзалы, спортклубы, залы рекреаций (с бассейном или без);

- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- отделения, участковые пункты милиции;

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- торговые центры, магазины, выставки товаров;

- рынки крытые;

- встроенные и встроенно-пристроенные предприятия общественного питания (не более 50 мест);

- кафе, закусочные, столовые, бары, рестораны в отдельно стоящих зданиях;

- бани;

- телефонные станции;

- площадки для выгула собак;

- общественные туалеты;

- гаражи боксового типа, подземные и многоэтажные надземные гаражи.

Примечание:

1. К застройке и элементам благоустройства, расположенным на территориях градостроительной значимости вдоль основных магистралей, формирующих облик города, предъявляются повышенные требования к архитектурно-планировочному облику с целью недопущения объектов с низким качеством.

2. Предприятия обслуживания размещаются в первых этажах выходящих на улицу жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улиц.

3. Встроенные учреждения общественного назначения размещаются также путем перевода жилого помещения в многоквартирном доме в нежилое, если такая квартира расположена на первом этаже. Перевод жилого помещения в нежилое допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса РФ (ст. 23) и законодательства о градостроительной деятельности.

4. Перед входом в здание необходимо предусмотреть стоянку транспортных средств.

5.Расстояния между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями следует принимать в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89 <\*> (прил. 1).

Степень огнестойкости здания Расстояние, м, при степени огнестойкости зданий

 I, II III IIIа, IIIб, IV, IVа, V

I, II 6 8 10

III 8 8 10

IIIа, IIIб, IV, IVа, V 10 10 15

Примечания\*: 1. Классификацию зданий по степени огнестойкости следует принимать в соответствии с требованиями СНиП 2.01.02-85 таблица 1.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - 15м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 5 этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка-60%.

Ж-4И - ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ С ПРИУСАДЕБНЫМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ НА ТЕРРИТОРИЯХ ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

На территории зоны Ж-4И должны соблюдаться дополнительные требования по условиям охраны памятников истории и культуры в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации:

В соответствии с п.2 ст.35 гл.VI от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

В соответствии со ст.44 гл.VII от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" приспособление объекта культурного наследия для современного использования - научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны, в том числе реставрация представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия.

В соответствии с п.1, п.2, п.3, п.4 ст.48 гл. VIII от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации":

1. Объекты культурного наследия независимо от категории их историко-культурного значения могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, частной собственности, а также в иных формах собственности, если иной порядок не установлен федеральным законом.

2. Особенности владения, пользования и распоряжения объектом культурного наследия, включенным в реестр, и выявленным объектом культурного наследия определяются настоящим Федеральным законом, гражданским законодательством Российской Федерации, градостроительным законодательством Российской Федерации, земельным законодательством Российской Федерации.

3. Собственник объекта культурного наследия несет бремя содержания принадлежащего ему объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия с учетом требований настоящего Федерального закона, если иное не установлено договором между собственником и пользователем данным объектом культурного наследия.

4. При государственной регистрации права собственности на объект культурного наследия собственник принимает на себя являющиеся ограничениями (обременениями) права собственности на данный объект и указываемые в охранном обязательстве собственника объекта культурного наследия обязательства по содержанию объекта культурного наследия, по его сохранению (включая требования к порядку и срокам проведения реставрационных, ремонтных и иных работ), требования к условиям доступа к нему граждан, иные обеспечивающие его сохранность требования.

Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия оформляется:

органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, - в отношении объектов культурного наследия федерального значения (по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере массовых коммуникаций и по охране культурного наследия) и объектов культурного наследия регионального значения;

местной администрацией муниципального образования - в отношении объектов культурного наследия местного (муниципального) значения.

В случае принятия решения об исключении объекта культурного наследия из реестра охранное обязательство собственника объекта культурного наследия прекращает свое действие со дня вступления в силу такого решения.

В соответствии со ст. 56 гл. VII «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным ЗК РФ, федеральными законами.

2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом для охранных зон.

4. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

5. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома в 2 - 5 этажей;

- многоквартирные жилые дома: с жилыми квартирами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования <\*>;

- блокированные многосемейные жилые дома;

- отдельно стоящие односемейные жилые дома усадебного типа;

- отдельно стоящие блокированные жилые дома;

- отдельно стоящие односемейные жилые дома с размещением учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности встроенными в жилые дома <\*> (с местом приложения труда).

- детские дошкольные образовательные, иные объекты дошкольного воспитания;

- общеобразовательные школы начальные и средние;

- аптеки;

- кабинеты практикующих врачей;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;

- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- аллеи, скверы;

- магазины товаров первой необходимости до 100 м2 торговой площади;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания.

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:

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- гаражи, встроенные в жилые дома;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- объекты пожарной охраны;

- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- площадки для мусоросборников.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях) - разрешенные "по праву застройки" виды использования, имеющие параметры более и менее указанных к застройке, исключением из правил:

- гостиницы;

- станции скорой помощи;

- поликлиники;

- интернаты для престарелых, инвалидов и ветеранов войны и труда;

- дома ребенка, приюты;

- ночлежные дома;

- спортзалы, спортклубы, залы рекреаций (с бассейном или без);

- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- отделения, участковые пункты милиции;

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- торговые центры, магазины, выставки товаров;

- рынки крытые;

- встроенные и встроенно-пристроенные предприятия общественного питания (не более 50 мест);

- кафе, закусочные, столовые, бары, рестораны в отдельно стоящих зданиях;

- бани;

- телефонные станции;

- площадки для выгула собак;

- общественные туалеты;

- гаражи боксового типа, подземные и многоэтажные надземные гаражи.

Примечание:

1. К застройке и элементам благоустройства, расположенным на территориях градостроительной значимости вдоль основных магистралей, формирующих облик города, предъявляются повышенные требования к архитектурно-планировочному облику с целью недопущения объектов с низким качеством.

2. Предприятия обслуживания размещаются в первых этажах выходящих на улицу жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улиц.

3. Встроенные учреждения общественного назначения размещаются также путем перевода жилого помещения в многоквартирном доме в нежилое, если такая квартира расположена на первом этаже. Перевод жилого помещения в нежилое допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса РФ (ст. 23) и законодательства о градостроительной деятельности.

4. Перед входом в здание необходимо предусмотреть стоянку транспортных средств.

5.Расстояния между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями следует принимать в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89 <\*> (прил. 1).

Степень огнестойкости здания Расстояние, м, при степени огнестойкости зданий

 I, II III IIIа, IIIб, IV, IVа, V

I, II 6 8 10

III 8 8 10

IIIа, IIIб, IV, IVа, V 10 10 15

Примечания\*: 1. Классификацию зданий по степени огнестойкости следует принимать в соответствии с требованиями СНиП 2.01.02-85 таблица 1.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - 15м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 5 этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка-60%.

Ж-5 - ЗОНА СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Зона среднеэтажной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий функционирования кварталов многоквартирных 4 - 5-этажных жилых домов без приусадебных и приквартирных участков со средней плотностью застройки, а также сопутствующих объектов повседневного обслуживания местного уровня, некоммерческих коммунальных предприятий, скверов, игровых и спортивных площадок.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома в 4 - 5 этажей;

- многоквартирные жилые дома: с жилыми квартирами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;

- детские дошкольные образовательные, иные объекты дошкольного воспитания;

- общеобразовательные школы начальные и средние;

- аптеки;

- кабинеты практикующих врачей;

- библиотеки;

- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;

- магазины товаров первой необходимости торговой площадью до 150 кв. м;

- помещения для занятий спортом;

- приемные пункты прачечной и химчистки;

- ремонтные мастерские мелкого ремонта, парикмахерские и иные объекты обслуживания;

- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- отделения банков.

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:

- гаражи подземные или полуподземные;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- объекты пожарной охраны;

- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- площадки для мусоросборников.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- гостиницы;

- общежития;

- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;

- станции скорой помощи;

- интернаты для престарелых и инвалидов, ветеранов войны и труда;

- спортзалы, спортклубы;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- участковые пункты милиции;

- офисы, конторы;

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- торговые центры, выставки товаров;

- рынки открытые и закрытые;

- кафе, закусочные, бары, магазины, встроенные в жилые дома и в отдельно стоящих зданиях;

- бани;

- площадки для выгула собак;

- общественные туалеты;

- сооружения для постоянного хранения транспортных средств, многоэтажные наземные гаражи.

Примечание.

1. К застройке и элементам благоустройства, расположенным на территориях градостроительной значимости вдоль основных магистралей, формирующих облик города, предъявляются повышенные требования к архитектурно-планировочному облику с целью недопущения объектов с низким качеством.

2. Постановлением администрации г. Михайловки от 28 января 2005 года N 46 утвержден порядок оформления документов для размещения (установки) гаражей для хранения личного спецавтотранспорта граждан-инвалидов на территории жилой застройки.

3. Предприятия обслуживания, разрешенные в многоквартирных жилых домах, размещаются в первых этажах выходящих на улицу многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и имеют достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.

4. Встроенные учреждения общественного назначения размещаются также путем перевода жилого помещения в многоквартирном доме в нежилое, если такая квартира расположена на первом этаже. Перевод жилого помещения в нежилое допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса РФ (ст. 23) и законодательства о градостроительной деятельности.

Параметры:

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 5 этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка-60%.

Ж-5И - ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ С ПРИУСАДЕБНЫМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ НА ТЕРРИТОРИЯХ ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

Виды использования аналогичны зоне Ж-4. На территории зоны Ж-4И должны соблюдаться дополнительные требования по условиям охраны памятников истории и культуры в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации:

В соответствии с п.2 ст.35 гл.VI от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

В соответствии со ст.44 гл.VII от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" приспособление объекта культурного наследия для современного использования - научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны, в том числе реставрация представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия.

В соответствии с п.1, п.2, п.3, п.4 ст.48 гл. VIII от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации":

1. Объекты культурного наследия независимо от категории их историко-культурного значения могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, частной собственности, а также в иных формах собственности, если иной порядок не установлен федеральным законом.

2. Особенности владения, пользования и распоряжения объектом культурного наследия, включенным в реестр, и выявленным объектом культурного наследия определяются настоящим Федеральным законом, гражданским законодательством Российской Федерации, градостроительным законодательством Российской Федерации, земельным законодательством Российской Федерации.

3. Собственник объекта культурного наследия несет бремя содержания принадлежащего ему объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия с учетом требований настоящего Федерального закона, если иное не установлено договором между собственником и пользователем данным объектом культурного наследия.

4. При государственной регистрации права собственности на объект культурного наследия собственник принимает на себя являющиеся ограничениями (обременениями) права собственности на данный объект и указываемые в охранном обязательстве собственника объекта культурного наследия обязательства по содержанию объекта культурного наследия, по его сохранению (включая требования к порядку и срокам проведения реставрационных, ремонтных и иных работ), требования к условиям доступа к нему граждан, иные обеспечивающие его сохранность требования.

Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия оформляется:

органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, - в отношении объектов культурного наследия федерального значения (по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере массовых коммуникаций и по охране культурного наследия) и объектов культурного наследия регионального значения;

местной администрацией муниципального образования - в отношении объектов культурного наследия местного (муниципального) значения.

В случае принятия решения об исключении объекта культурного наследия из реестра охранное обязательство собственника объекта культурного наследия прекращает свое действие со дня вступления в силу такого решения.

В соответствии со ст. 56 гл. VII «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным ЗК РФ, федеральными законами.

2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

- особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

- особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

- условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

- иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом для охранных зон.

4. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

5. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома в 4 - 5 этажей;

- многоквартирные жилые дома: с жилыми квартирами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;

- детские дошкольные образовательные, иные объекты дошкольного воспитания;

- общеобразовательные школы начальные и средние;

- аптеки;

- кабинеты практикующих врачей;

- библиотеки;

- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;

- магазины товаров первой необходимости торговой площадью до 150 кв. м;

- помещения для занятий спортом;

- приемные пункты прачечной и химчистки;

- ремонтные мастерские мелкого ремонта, парикмахерские и иные объекты обслуживания;

- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- отделения банков.

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:

- гаражи подземные или полуподземные;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- объекты пожарной охраны;

- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- площадки для мусоросборников.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- гостиницы;

- общежития;

- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;

- станции скорой помощи;

- интернаты для престарелых и инвалидов, ветеранов войны и труда;

- спортзалы, спортклубы;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- участковые пункты милиции;

- офисы, конторы;

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- торговые центры, выставки товаров;

- рынки открытые и закрытые;

- кафе, закусочные, бары, магазины, встроенные в жилые дома и в отдельно стоящих зданиях;

- бани;

- площадки для выгула собак;

- общественные туалеты;

- сооружения для постоянного хранения транспортных средств, многоэтажные наземные гаражи.

Примечание.

1. К застройке и элементам благоустройства, расположенным на территориях градостроительной значимости вдоль основных магистралей, формирующих облик города, предъявляются повышенные требования к архитектурно-планировочному облику с целью недопущения объектов с низким качеством.

2. Постановлением администрации г. Михайловки от 28 января 2005 года N 46 утвержден порядок оформления документов для размещения (установки) гаражей для хранения личного спецавтотранспорта граждан-инвалидов на территории жилой застройки.

3. Предприятия обслуживания, разрешенные в многоквартирных жилых домах, размещаются в первых этажах выходящих на улицу многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и имеют достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.

4. Встроенные учреждения общественного назначения размещаются также путем перевода жилого помещения в многоквартирном доме в нежилое, если такая квартира расположена на первом этаже. Перевод жилого помещения в нежилое допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса РФ (ст. 23) и законодательства о градостроительной деятельности.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей - 5 этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка-60%.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

П-1 - ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ I - II КЛАССА ВРЕДНОСТИ

Зона П-1 предназначена для предприятий промышленности I - II класса вредности, являющихся источником шума и загрязнения окружающей среды. Предпочтительно расположение зоны вблизи основных транспортных коммуникаций, для обеспечения подвоза сырья и вывоза продукции.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 500 - 1000 метров. Сочетание различных видов использования недвижимости возможно только при строгом соблюдении нормативных санитарных и экологических требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- промышленные и производственные предприятия I - II класса вредности: предприятия строительной промышленности, предприятия по обработке животных продуктов, пищевых продуктов;

- предприятия, отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности относительно основного производства.

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:

- <\*> офисы, конторы;

- <\*> помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;

- <\*> производственно-лабораторные корпуса;

- объекты складского назначения различного профиля;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- предприятия общественного питания (столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием предприятия;

- зеленые насаждения специального назначения;

- объекты пожарной охраны;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- площадки отдыха для персонала предприятий;

- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли;

- объекты оборонного значения;

- <\*> станции технического обслуживания автомобилей;

- <\*> автозаправочные станции;

- <\*> автомобильные мойки

- <\*> объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, автостоянки на отдельном участке;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.

<\*> Размещение допустимо в границах санитарно-защитной зоны.

Примечание.

Размещение новых и реконструкция существующих промышленных предприятий должны производиться на основании проекта обоснования инвестиций, получившего положительные заключения межведомственной комиссии по размещению производительных сил Администрации Волгоградской области и государственного центра санитарно-эпидемиологического надзора, Вневедомственной экспертизы, ГУПР Волгоградской области и Главного управления по ГО ЧС с организацией озелененных санитарно-защитных зон.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не ограничена.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 80%.

П-1Н - ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ I - II КЛАССА ВРЕДНОСТИ НА ТЕРРИТОРИЯХ ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ НЕДР

Виды использования аналогичны зоне П-1, на территории должны соблюдаться дополнительные требования в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по охране недр:

В соответствии со ст.25 раздела III Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (с изменениями и дополнениями) проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки (Федеральный закон от 02.01.2000 N 20-ФЗ (ред. от 22.08.2004) "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О недрах"' от 02.01.2000 N 20-ФЗ). Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускается с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа. (Федеральный закон от 30.12.2008 N 309-ФЗ (ред. от 04.05.2011) "О внесении изменений в статью 16 Федерального закона "Об охране окружающей среды" и отдельные законодательные акты Российской Федерации").

Самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения произведенных затрат и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов. За выдачу разрешения на застройку площадей залегания полезных ископаемых, а также на размещение в местах их залегания подземных сооружений в пределах горного отвода уплачивается государственная пошлина в размерах и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

В соответствии со ст.49 раздела VI Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (с изменениями и дополнениями) cделки, связанные с пользованием недрами, заключенные с нарушением настоящего Закона, являются недействительными. Лица, виновные в совершении указанных сделок, а также в:

самовольной застройке площадей залегания полезных ископаемых;

необеспечении сохранности зданий, сооружений, а также особо охраняемых территорий и объектов окружающей среды при пользовании недрами;

уничтожении или повреждении скважин, пройденных с целью наблюдения за режимом подземных вод, а также маркшейдерских и геодезических знаков;

неприведении участков земли и других природных объектов, нарушенных при пользовании недрами, в состояние, пригодное для их дальнейшего использования,

несут уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также административную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Законодательством может быть установлена ответственность за другие нарушения настоящего Закона.

В соответствии со ст.51 раздела VI Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (с изменениями и дополнениями) вред, причиненный пользователю недр в результате деятельности предприятий, учреждений, организаций, органов государственной власти, должностных лиц и граждан, виновных в нарушении естественных свойств недр или создании условий, частично или полностью исключающих возможность дальнейшего пользования недрами, подлежит возмещению за счет собственных средств предприятий, учреждений, организаций, граждан, средств соответствующих бюджетов.

Вред, причиненный государству в результате деятельности пользователя недр, виновного в выборочной отработке богатых участков месторождений полезных ископаемых, а также иных действиях, которые привели к порче месторождения или созданию условий, частично или полностью исключающих возможность дальнейшего пользования недрами, подлежит возмещению за счет собственных средств пользователя недр.

Подлежит возмещению также вред, причиненный государству в случае, если участок недр не передан в пользование.

Размер вреда определяется федеральным органом управления государственным фондом недр.

Возмещение вреда, причиненного государству, производится путем взносов в федеральный бюджет, бюджеты субъектов Российской Федерации и местные бюджеты.

Денежная форма возмещения вреда по соглашению заинтересованных сторон может быть заменена проведением работ по восстановлению нарушенных естественных свойств недр.

Самовольное пользование недрами и самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращаются без возмещения затрат, произведенных за время незаконного пользования недрами.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- промышленные и производственные предприятия I - II класса вредности: предприятия строительной промышленности, предприятия по обработке животных продуктов, пищевых продуктов;

- предприятия, отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности относительно основного производства.

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:

- <\*> офисы, конторы;

- <\*> помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;

- <\*> производственно-лабораторные корпуса;

- объекты складского назначения различного профиля;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- предприятия общественного питания (столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием предприятия;

- зеленые насаждения специального назначения;

- объекты пожарной охраны;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- площадки отдыха для персонала предприятий;

- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли;

- объекты оборонного значения;

- <\*> станции технического обслуживания автомобилей;

- <\*> автозаправочные станции;

- <\*> автомобильные мойки

- <\*> объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, автостоянки на отдельном участке;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.

<\*> Размещение допустимо в границах санитарно-защитной зоны.

Примечание.

Размещение новых и реконструкция существующих промышленных предприятий должны производиться на основании проекта обоснования инвестиций, получившего положительные заключения межведомственной комиссии по размещению производительных сил Администрации Волгоградской области и государственного центра санитарно-эпидемиологического надзора, Вневедомственной экспертизы, ГУПР Волгоградской области и Главного управления по ГО ЧС с организацией озелененных санитарно-защитных зон.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не ограничена.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 80%.

П-2 - ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ III - IV КЛАССА ВРЕДНОСТИ

Зона П-2 предназначена для промышленных предприятий III - IV класса вредности, являющихся источником шума, движения транспорта и загрязнения окружающей среды, автотранспортных предприятий, предприятий коммунального хозяйства. Предпочтительно расположение зоны вблизи основных транспортных коммуникаций, для обеспечения подвоза сырья и вывоза продукции.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 300 - 100 метров.

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

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- производственные предприятия III - IV класса вредности: химические, производства строительных материалов, предприятия по обработке пищевых продуктов, нефтепереработки, мукомольной промышленности, металлообработки, автотранспортные предприятия;

- существующие и перспективные предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности относительно основного производства.

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:

- <\*> офисы, конторы;

- <\*> помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;

- <\*> производственно-лабораторные корпуса;

- объекты складского назначения различного профиля;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- предприятия общественного питания (столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных предприятий;

- зеленые насаждения специального назначения;

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей; площадки транзитного транспорта с местами хранения транспортных средств;

- объекты пожарной охраны;

- пункты оказания первой медицинской помощи.

<\*> Размещение допустимо в границах санитарно-защитной зоны.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- площадки отдыха для персонала предприятий;

- <\*> специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли;

- объекты оборонного назначения;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

- площадки, сооружения для контролируемого организованного временного хранения отходов при условии обеспечения их вывоза или утилизации;

- <\*> станции технического обслуживания автомобилей;

- <\*> автозаправочные станции;

- <\*> автомобильные мойки;

- <\*> объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, автостоянки на отдельном участке;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

<\*> Размещение допустимо в границах санитарно-защитной зоны.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не ограничена.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 80%.

П-2Н - ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ III - IV КЛАССА ВРЕДНОСТИ НА ТЕРРИТОРИЯХ ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ НЕДР

Виды использования аналогичны зоне П-2, на территории должны соблюдаться дополнительные требования в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по охране недр:

В соответствии со ст.25 раздела III Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (с изменениями и дополнениями) проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки (Федеральный закон от 02.01.2000 N 20-ФЗ (ред. от 22.08.2004) "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О недрах"' от 02.01.2000 N 20-ФЗ). Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускается с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа. (Федеральный закон от 30.12.2008 N 309-ФЗ (ред. от 04.05.2011) "О внесении изменений в статью 16 Федерального закона "Об охране окружающей среды" и отдельные законодательные акты Российской Федерации").

Самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения произведенных затрат и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов. За выдачу разрешения на застройку площадей залегания полезных ископаемых, а также на размещение в местах их залегания подземных сооружений в пределах горного отвода уплачивается государственная пошлина в размерах и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

В соответствии со ст.49 раздела VI Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (с изменениями и дополнениями) cделки, связанные с пользованием недрами, заключенные с нарушением настоящего Закона, являются недействительными. Лица, виновные в совершении указанных сделок, а также в:

самовольной застройке площадей залегания полезных ископаемых;

необеспечении сохранности зданий, сооружений, а также особо охраняемых территорий и объектов окружающей среды при пользовании недрами;

уничтожении или повреждении скважин, пройденных с целью наблюдения за режимом подземных вод, а также маркшейдерских и геодезических знаков;

неприведении участков земли и других природных объектов, нарушенных при пользовании недрами, в состояние, пригодное для их дальнейшего использования,

несут уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также административную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Законодательством может быть установлена ответственность за другие нарушения настоящего Закона.

В соответствии со ст.51 раздела VI Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (с изменениями и дополнениями) вред, причиненный пользователю недр в результате деятельности предприятий, учреждений, организаций, органов государственной власти, должностных лиц и граждан, виновных в нарушении естественных свойств недр или создании условий, частично или полностью исключающих возможность дальнейшего пользования недрами, подлежит возмещению за счет собственных средств предприятий, учреждений, организаций, граждан, средств соответствующих бюджетов.

Вред, причиненный государству в результате деятельности пользователя недр, виновного в выборочной отработке богатых участков месторождений полезных ископаемых, а также иных действиях, которые привели к порче месторождения или созданию условий, частично или полностью исключающих возможность дальнейшего пользования недрами, подлежит возмещению за счет собственных средств пользователя недр.

Подлежит возмещению также вред, причиненный государству в случае, если участок недр не передан в пользование.

Размер вреда определяется федеральным органом управления государственным фондом недр.

Возмещение вреда, причиненного государству, производится путем взносов в федеральный бюджет, бюджеты субъектов Российской Федерации и местные бюджеты.

Денежная форма возмещения вреда по соглашению заинтересованных сторон может быть заменена проведением работ по восстановлению нарушенных естественных свойств недр.

Самовольное пользование недрами и самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращаются без возмещения затрат, произведенных за время незаконного пользования недрами.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- производственные предприятия III - IV класса вредности: химические, производства строительных материалов, предприятия по обработке пищевых продуктов, нефтепереработки, мукомольной промышленности, металлообработки, автотранспортные предприятия;

- существующие и перспективные предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности относительно основного производства.

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:

- <\*> офисы, конторы;

- <\*> помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;

- <\*> производственно-лабораторные корпуса;

- объекты складского назначения различного профиля;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- предприятия общественного питания (столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных предприятий;

- зеленые насаждения специального назначения;

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей; площадки транзитного транспорта с местами хранения транспортных средств;

- объекты пожарной охраны;

- пункты оказания первой медицинской помощи.

<\*> Размещение допустимо в границах санитарно-защитной зоны.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- площадки отдыха для персонала предприятий;

- <\*> специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли;

- объекты оборонного назначения;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

- площадки, сооружения для контролируемого организованного временного хранения отходов при условии обеспечения их вывоза или утилизации;

- <\*> станции технического обслуживания автомобилей;

- <\*> автозаправочные станции;

- <\*> автомобильные мойки;

- <\*> объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, автостоянки на отдельном участке;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

<\*> Размещение допустимо в границах санитарно-защитной зоны.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не ограничена.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 80%.

П-3 - КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА, ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ V КЛАССА ВРЕДНОСТИ

Зона П-3 обеспечивает широкий спектр производственной деятельности промышленных предприятий V класса вредности, соответствующих строгим требованиям по ограничению выброса тяжелых запахов, пыли, избыточной освещенности, вибрации, шума и других вредных воздействий, которые могут повлиять на окружающую среду; предприятий коммунального назначения, сооружений для постоянного и временного хранения транспортных средств, объектов складского назначения различного профиля.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 50 метров. Сочетание различных видов использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- существующие и перспективные промышленные предприятия V класса вредности: пищевой и молочной промышленности, переработки сельскохозяйственной продукции, производственные базы различного профиля;

- объекты складского назначения различного профиля;

- базы для хранения продукции и материалов.

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:

- <\*> офисы, конторы;

- <\*> помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;

- <\*> производственно-лабораторные корпуса;

- <\*> научно-исследовательские, проектные организации, связанные с обслуживанием предприятий;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- предприятия общественного питания (столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

- зеленые насаждения специального назначения;

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;

- площадки транзитного транспорта с местами хранения транспортных средств;

- объекты пожарной охраны;

- предприятия и мастерские по оказанию услуг населению: производство и предоставление материалов, товаров, изготовление мелких поделок по индивидуальным заказам;

- <\*> банки, отделения банков;

- <\*> магазины розничной торговли;

- <\*> магазины оптовой и мелкооптовой торговли;

- <\*> помещения органов правопорядка;

- <\*> медпункты;

- <\*> аптечные киоски;

- объекты пожарной охраны;

- предприятия централизованного выполнения заказов.

<\*> Размещение допустимо в границах санитарно-защитной зоны.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- гостиницы;

- оптовый рынок продовольственных и непродовольственных товаров;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа и многоэтажные гаражи;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

- автозаправочные станции <\*>;

- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

- автомобильные мойки<\*>;

- ветеринарные лечебницы.

<\*> Размещение допустимо в границах санитарно-защитной зоны.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не ограничена.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 80%.

П-3Н - КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА, ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ V КЛАССА ВРЕДНОСТИНА ТЕРРИТОРИЯХ ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ НЕДР

Виды использования аналогичны зоне П-3, на территории должны соблюдаться дополнительные требования в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по охране недр:

В соответствии со ст.25 раздела III Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (с изменениями и дополнениями) проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки (Федеральный закон от 02.01.2000 N 20-ФЗ (ред. от 22.08.2004) "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О недрах"' от 02.01.2000 N 20-ФЗ). Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускается с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа. (Федеральный закон от 30.12.2008 N 309-ФЗ (ред. от 04.05.2011) "О внесении изменений в статью 16 Федерального закона "Об охране окружающей среды" и отдельные законодательные акты Российской Федерации").

Самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения произведенных затрат и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов. За выдачу разрешения на застройку площадей залегания полезных ископаемых, а также на размещение в местах их залегания подземных сооружений в пределах горного отвода уплачивается государственная пошлина в размерах и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

В соответствии со ст.49 раздела VI Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (с изменениями и дополнениями) cделки, связанные с пользованием недрами, заключенные с нарушением настоящего Закона, являются недействительными. Лица, виновные в совершении указанных сделок, а также в:

самовольной застройке площадей залегания полезных ископаемых;

необеспечении сохранности зданий, сооружений, а также особо охраняемых территорий и объектов окружающей среды при пользовании недрами;

уничтожении или повреждении скважин, пройденных с целью наблюдения за режимом подземных вод, а также маркшейдерских и геодезических знаков;

неприведении участков земли и других природных объектов, нарушенных при пользовании недрами, в состояние, пригодное для их дальнейшего использования,

несут уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также административную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Законодательством может быть установлена ответственность за другие нарушения настоящего Закона.

В соответствии со ст.51 раздела VI Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (с изменениями и дополнениями) вред, причиненный пользователю недр в результате деятельности предприятий, учреждений, организаций, органов государственной власти, должностных лиц и граждан, виновных в нарушении естественных свойств недр или создании условий, частично или полностью исключающих возможность дальнейшего пользования недрами, подлежит возмещению за счет собственных средств предприятий, учреждений, организаций, граждан, средств соответствующих бюджетов.

Вред, причиненный государству в результате деятельности пользователя недр, виновного в выборочной отработке богатых участков месторождений полезных ископаемых, а также иных действиях, которые привели к порче месторождения или созданию условий, частично или полностью исключающих возможность дальнейшего пользования недрами, подлежит возмещению за счет собственных средств пользователя недр.

Подлежит возмещению также вред, причиненный государству в случае, если участок недр не передан в пользование. Размер вреда определяется федеральным органом управления государственным фондом недр.

Возмещение вреда, причиненного государству, производится путем взносов в федеральный бюджет, бюджеты субъектов Российской Федерации и местные бюджеты.

Денежная форма возмещения вреда по соглашению заинтересованных сторон может быть заменена проведением работ по восстановлению нарушенных естественных свойств недр. Самовольное пользование недрами и самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращаются без возмещения затрат, произведенных за время незаконного пользования недрами.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- существующие и перспективные промышленные предприятия V класса вредности: пищевой и молочной промышленности, переработки сельскохозяйственной продукции, производственные базы различного профиля;

- объекты складского назначения различного профиля;

- базы для хранения продукции и материалов.

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:

- <\*> офисы, конторы;

- <\*> помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;

- <\*> производственно-лабораторные корпуса;

- <\*> научно-исследовательские, проектные организации, связанные с обслуживанием предприятий;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- предприятия общественного питания (столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

- зеленые насаждения специального назначения;

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;

- площадки транзитного транспорта с местами хранения транспортных средств;

- объекты пожарной охраны;

- предприятия и мастерские по оказанию услуг населению: производство и предоставление материалов, товаров, изготовление мелких поделок по индивидуальным заказам;

- <\*> банки, отделения банков;

- <\*> магазины розничной торговли;

- <\*> магазины оптовой и мелкооптовой торговли;

- <\*> помещения органов правопорядка;

- <\*> медпункты;

- <\*> аптечные киоски;

- объекты пожарной охраны;

- предприятия централизованного выполнения заказов.

<\*> Размещение допустимо в границах санитарно-защитной зоны.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- гостиницы;

- оптовый рынок продовольственных и непродовольственных товаров;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа и многоэтажные гаражи;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

- автозаправочные станции <\*>;

- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

- автомобильные мойки<\*>;

- ветеринарные лечебницы.

<\*> Размещение допустимо в границах санитарно-защитной зоны.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не ограничена.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 80%.

П-4 - ЗОНА СООРУЖЕНИЙ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

Порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог определяется уполномоченными федеральными органами власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъекта РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование территории в границах отвода транспортных и инженерно-технических коммуникаций определяется их целевым использованием.

Основные виды разрешенного использования:

Для размещения железнодорожных вокзалов и станций

Для размещения гостиниц

Для размещения складских объектов

Для размещения зеленых насаждений санитарно-защитных зон

Для размещения объектов инфраструктуры городского транспорта

Для размещения объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта

Для размещения многоэтажных и подземных гаражей

Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)

Условно разрешенные виды использования

Для размещения автовокзалов

Для размещения стоянок внешнего грузового транспорта

Для размещения объектов трубопроводного транспорта

Для размещения объектов торговли

Для размещения объектов общественного питания

Для размещения объектов бытового обслуживания

Для размещения объектов инфраструктуры автомобильного транспорта

Для размещения финансово-кредитных объектов

Для размещения объектов страхования.

Примечание.

Свободные земельные участки на полосах отвода железных дорог в пределах земель железнодорожного транспорта могут передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам для с/х использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок. В санитарно-защитной зоне, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунально-бытового назначения.

 Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не ограничена.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 80%.

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Зона транспорта и инженерной инфраструктуры (автомобильного, железнодорожного, речного и инженерного оборудования) устанавливается в зависимости от вида и параметров размещения сооружений и коммуникаций, а также ограничений на использование соответствующих территорий с учетом обеспечения мер по предотвращению вредного воздействия на среду жизнедеятельности.

ИТ-1 - ЗОНА СООРУЖЕНИЙ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- автомобильные дороги, их конструктивные элементы и дорожные сооружения;

- транспортные развязки, мосты, путепроводы, эстакады и подпорные стенки, обеспечивающие безопасность движения.

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования:

- водоотводные сооружения (ливневая канализация, лотки, водопропускные трубы);

- светофорная организация, дорожные знаки и указатели направления движения, разметка, оборудованные посты ГАИ;

- автовокзалы, автостанции и другие объекты дорожного хозяйства;

- площадки для отстоя транспорта;

- специальные площадки для ограничения скоростей движения на опасных участках;

- автоматизированные системы управления дорожным движением;

- спецустройства для ориентации и информационного обеспечения инвалидов (звуковая сигнализация, световое табло, спецпокрытия на переходах, барьерные ограждения тротуаров, средства связи);

- пешеходные подземные переходы;

- опоры наружного освещения;

- остановки и остановочные павильоны;

- озеленение,

- светозащитные устройства;

- шумозащитные устройства;

- малые формы;

- магистральные (транзитные и подводящие) инженерные коммуникации различного назначения и методов прокладки (наземного, надземного и подземного), коммуникационные тоннели, смотровые и эксплуатационные колодцы;

- объекты сервисного обслуживания (автозаправочные станции, автомобильные мойки, станции техобслуживания автомобилей);

- размещение рекламы.

Примечание:

Для создания нормальных условий эксплуатации автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения требований безопасности дорожного движения и требований безопасности населения создаются придорожные полосы в виде прилегающих с обеих сторон к полосам отвода автомобильных дорог земельных участков с установлением особого режима их использования, включая строительство зданий, строений и сооружений, ограничение хозяйственной деятельности в пределах придорожных полос. Порядок установления и использования таких придорожных автомобильных дорог определяется Правительством Российской Федерации.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не ограничена.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 80%.

ИТ-1И – ЗОНА СООРУЖЕНИЙ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА НА ТЕРРИТОРИЯХ ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ПАМЯТНИКОВ.

На территории зоны ИТ-1И должны соблюдаться дополнительные требования по условиям охраны памятников истории и культуры в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации:

В соответствии с п.2 ст.35 гл.VI от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

В соответствии со ст.44 гл.VII от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" приспособление объекта культурного наследия для современного использования - научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны, в том числе реставрация представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия.

В соответствии с п.1, п.2, п.3, п.4 ст.48 гл. VIII от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации":

1. Объекты культурного наследия независимо от категории их историко-культурного значения могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, частной собственности, а также в иных формах собственности, если иной порядок не установлен федеральным законом.

2. Особенности владения, пользования и распоряжения объектом культурного наследия, включенным в реестр, и выявленным объектом культурного наследия определяются настоящим Федеральным законом, гражданским законодательством Российской Федерации, градостроительным законодательством Российской Федерации, земельным законодательством Российской Федерации.

3. Собственник объекта культурного наследия несет бремя содержания принадлежащего ему объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия с учетом требований настоящего Федерального закона, если иное не установлено договором между собственником и пользователем данным объектом культурного наследия.

4. При государственной регистрации права собственности на объект культурного наследия собственник принимает на себя являющиеся ограничениями (обременениями) права собственности на данный объект и указываемые в охранном обязательстве собственника объекта культурного наследия обязательства по содержанию объекта культурного наследия, по его сохранению (включая требования к порядку и срокам проведения реставрационных, ремонтных и иных работ), требования к условиям доступа к нему граждан, иные обеспечивающие его сохранность требования.

Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия оформляется:

органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, - в отношении объектов культурного наследия федерального значения (по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере массовых коммуникаций и по охране культурного наследия) и объектов культурного наследия регионального значения;

местной администрацией муниципального образования - в отношении объектов культурного наследия местного (муниципального) значения.

В случае принятия решения об исключении объекта культурного наследия из реестра охранное обязательство собственника объекта культурного наследия прекращает свое действие со дня вступления в силу такого решения.

В соответствии со ст. 56 гл. VII «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным ЗК РФ, федеральными законами.

2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

- особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

- особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

- условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

- иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом для охранных зон.

4. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

5. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- автомобильные дороги, их конструктивные элементы и дорожные сооружения;

- транспортные развязки, мосты, путепроводы, эстакады и подпорные стенки, обеспечивающие безопасность движения.

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования:

- водоотводные сооружения (ливневая канализация, лотки, водопропускные трубы);

- светофорная организация, дорожные знаки и указатели направления движения, разметка, оборудованные посты ГАИ;

- автовокзалы, автостанции и другие объекты дорожного хозяйства;

- площадки для отстоя транспорта;

- специальные площадки для ограничения скоростей движения на опасных участках;

- автоматизированные системы управления дорожным движением;

- спецустройства для ориентации и информационного обеспечения инвалидов (звуковая сигнализация, световое табло, спецпокрытия на переходах, барьерные ограждения тротуаров, средства связи);

- пешеходные подземные переходы;

- опоры наружного освещения;

- остановки и остановочные павильоны;

- озеленение,

- светозащитные устройства;

- шумозащитные устройства;

- малые формы;

- магистральные (транзитные и подводящие) инженерные коммуникации различного назначения и методов прокладки (наземного, надземного и подземного), коммуникационные тоннели, смотровые и эксплуатационные колодцы;

- объекты сервисного обслуживания (автозаправочные станции, автомобильные мойки, станции техобслуживания автомобилей);

- размещение рекламы.

Примечание:

Для создания нормальных условий эксплуатации автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения требований безопасности дорожного движения и требований безопасности населения создаются придорожные полосы в виде прилегающих с обеих сторон к полосам отвода автомобильных дорог земельных участков с установлением особого режима их использования, включая строительство зданий, строений и сооружений, ограничение хозяйственной деятельности в пределах придорожных полос. Порядок установления и использования таких придорожных автомобильных дорог определяется Правительством Российской Федерации.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не ограничена.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 80%.

ИТ-1Н – ЗОНА СООРУЖЕНИЙ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА НА ТЕРРИТОРИЯХ ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ПАМЯТНИКОВ.

Виды использования аналогичны зоне ИТ-1, на территории должны соблюдаться дополнительные требования в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по охране недр:

В соответствии со ст.25 раздела III Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (с изменениями и дополнениями) проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки (Федеральный закон от 02.01.2000 N 20-ФЗ (ред. от 22.08.2004) "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О недрах"' от 02.01.2000 N 20-ФЗ). Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускается с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа. (Федеральный закон от 30.12.2008 N 309-ФЗ (ред. от 04.05.2011) "О внесении изменений в статью 16 Федерального закона "Об охране окружающей среды" и отдельные законодательные акты Российской Федерации").

Самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения произведенных затрат и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов. За выдачу разрешения на застройку площадей залегания полезных ископаемых, а также на размещение в местах их залегания подземных сооружений в пределах горного отвода уплачивается государственная пошлина в размерах и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

В соответствии со ст.49 раздела VI Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (с изменениями и дополнениями) cделки, связанные с пользованием недрами, заключенные с нарушением настоящего Закона, являются недействительными. Лица, виновные в совершении указанных сделок, а также в:

самовольной застройке площадей залегания полезных ископаемых;

необеспечении сохранности зданий, сооружений, а также особо охраняемых территорий и объектов окружающей среды при пользовании недрами;

уничтожении или повреждении скважин, пройденных с целью наблюдения за режимом подземных вод, а также маркшейдерских и геодезических знаков;

неприведении участков земли и других природных объектов, нарушенных при пользовании недрами, в состояние, пригодное для их дальнейшего использования,

несут уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также административную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Законодательством может быть установлена ответственность за другие нарушения настоящего Закона.

В соответствии со ст.51 раздела VI Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (с изменениями и дополнениями) вред, причиненный пользователю недр в результате деятельности предприятий, учреждений, организаций, органов государственной власти, должностных лиц и граждан, виновных в нарушении естественных свойств недр или создании условий, частично или полностью исключающих возможность дальнейшего пользования недрами, подлежит возмещению за счет собственных средств предприятий, учреждений, организаций, граждан, средств соответствующих бюджетов.

Вред, причиненный государству в результате деятельности пользователя недр, виновного в выборочной отработке богатых участков месторождений полезных ископаемых, а также иных действиях, которые привели к порче месторождения или созданию условий, частично или полностью исключающих возможность дальнейшего пользования недрами, подлежит возмещению за счет собственных средств пользователя недр.

Подлежит возмещению также вред, причиненный государству в случае, если участок недр не передан в пользование.

Размер вреда определяется федеральным органом управления государственным фондом недр.

Возмещение вреда, причиненного государству, производится путем взносов в федеральный бюджет, бюджеты субъектов Российской Федерации и местные бюджеты.

Денежная форма возмещения вреда по соглашению заинтересованных сторон может быть заменена проведением работ по восстановлению нарушенных естественных свойств недр.

Самовольное пользование недрами и самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращаются без возмещения затрат, произведенных за время незаконного пользования недрами.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- автомобильные дороги, их конструктивные элементы и дорожные сооружения;

- транспортные развязки, мосты, путепроводы, эстакады и подпорные стенки, обеспечивающие безопасность движения.

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования:

- водоотводные сооружения (ливневая канализация, лотки, водопропускные трубы);

- светофорная организация, дорожные знаки и указатели направления движения, разметка, оборудованные посты ГАИ;

- автовокзалы, автостанции и другие объекты дорожного хозяйства;

- площадки для отстоя транспорта;

- специальные площадки для ограничения скоростей движения на опасных участках;

- автоматизированные системы управления дорожным движением;

- спецустройства для ориентации и информационного обеспечения инвалидов (звуковая сигнализация, световое табло, спецпокрытия на переходах, барьерные ограждения тротуаров, средства связи);

- пешеходные подземные переходы;

- опоры наружного освещения;

- остановки и остановочные павильоны;

- озеленение,

- светозащитные устройства;

- шумозащитные устройства;

- малые формы;

- магистральные (транзитные и подводящие) инженерные коммуникации различного назначения и методов прокладки (наземного, надземного и подземного), коммуникационные тоннели, смотровые и эксплуатационные колодцы;

- объекты сервисного обслуживания (автозаправочные станции, автомобильные мойки, станции техобслуживания автомобилей);

- размещение рекламы.

Примечание:

Для создания нормальных условий эксплуатации автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения требований безопасности дорожного движения и требований безопасности населения создаются придорожные полосы в виде прилегающих с обеих сторон к полосам отвода автомобильных дорог земельных участков с установлением особого режима их использования, включая строительство зданий, строений и сооружений, ограничение хозяйственной деятельности в пределах придорожных полос. Порядок установления и использования таких придорожных автомобильных дорог определяется Правительством Российской Федерации.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не ограничена.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 80%.

ИТ-2 - ЗОНА СООРУЖЕНИЙ ВНЕШНЕЙ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона магистрального газопровода и ГРС с охранной зоной и подстанции мощностью 110/35/6 кВ с линиями электропередачи установлена в зависимости от мощности сооружений, а также ограничений на использование территорий с учетом обеспечения мер по предотвращению вредного воздействия на среду жизнедеятельности. Зона объекта телевидения включает в себя земельный участок с размещением объекта для обеспечения деятельности соответствующей инфраструктуры.

Примечание:

Границы охранных зон, на которых размещены объекты системы газоснабжения, определяются на основании строительных норм и правил, правил охраны магистральных трубопроводов, других утвержденных в установленном порядке нормативных документов. На указанных земельных участках при их хозяйственном использовании не допускается строительство каких бы то ни было зданий, строений, сооружений в пределах установленных минимальных расстояний до объекта системы газоснабжения.

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не ограничена.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 80%.

ИТ-2Н - ЗОНА СООРУЖЕНИЙ ВНЕШНЕЙ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ НА ТЕРРИТОРИЯХ ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ НЕДР

Виды использования аналогичны зоне ИТ-2, на территории должны соблюдаться дополнительные требования в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по охране недр:

В соответствии со ст.51 раздела VI Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (с изменениями и дополнениями) вред, причиненный пользователю недр в результате деятельности предприятий, учреждений, организаций, органов государственной власти, должностных лиц и граждан, виновных в нарушении естественных свойств недр или создании условий, частично или полностью исключающих возможность дальнейшего пользования недрами, подлежит возмещению за счет собственных средств предприятий, учреждений, организаций, граждан, средств соответствующих бюджетов.

Вред, причиненный государству в результате деятельности пользователя недр, виновного в выборочной отработке богатых участков месторождений полезных ископаемых, а также иных действиях, которые привели к порче месторождения или созданию условий, частично или полностью исключающих возможность дальнейшего пользования недрами, подлежит возмещению за счет собственных средств пользователя недр.

Подлежит возмещению также вред, причиненный государству в случае, если участок недр не передан в пользование.

Размер вреда определяется федеральным органом управления государственным фондом недр.

Возмещение вреда, причиненного государству, производится путем взносов в федеральный бюджет, бюджеты субъектов Российской Федерации и местные бюджеты.

Денежная форма возмещения вреда по соглашению заинтересованных сторон может быть заменена проведением работ по восстановлению нарушенных естественных свойств недр.

Самовольное пользование недрами и самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращаются без возмещения затрат, произведенных за время незаконного пользования недрами.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не ограничена.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 80%.

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Р-1 - ЗОНА ПАРКОВ, БУЛЬВАРОВ, СКВЕРОВ

Зона парков, бульваров выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости. Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-2 только в случае, когда части территорий общего пользования - парков, скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях - применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-2, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- парки;

- скверы;

- бульвары, набережные.

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования:

- наружное освещение, поливочный и питьевой водопровод, ливневая канализация, средства связи в парках и скверах;

- игровые площадки;

- сооружения спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения, спортплощадки;

- прокат игрового и спортивного инвентаря;

- дискотеки, летние эстрады;

- сооружения спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения;

- сооружения просветительского характера (выставки, экспозиции);

- открытые предприятия общественного питания из легких конструкций (кафе, летние кафе);

- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;

- капитальные здания учреждений по эксплуатации объектов в составе: административные здания, хозпостройки, склады, помещения для хранения и ремонта техники и механизмов, используемых для ухода за зелеными насаждениями и территорией;

- помещения органов правопорядка;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- здания санитарно-гигиенического назначения.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- парковки;

- киоски, временные павильоны;

- площадки для выгула собак;

- общественные туалеты;

- пляж.

Примечание:

Использование территорий общего пользования (в парках, садах, скверах, лесопарках, пляжей) определено в соответствии с Порядком использования территорий общего пользования в г. Михайловке Волгоградской области, утвержденным Постановлением главы администрации от 04.02.2000 N 90.

Площадь озелененных территорий в общем балансе территории парков и садов следует принимать не менее 70%, аллей и дорог - 10 - 15%.

Расстояние от зданий, сооружений, а также объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать по табл. 4 СНиП 2.07.01.89 <\*>.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не ограничена.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 20%.

Р-1И - ЗОНА ГОРОДСКИХ ПАРКОВ, БУЛЬВАРОВ, СКВЕРОВ НА ТЕРРИТОРИЯХ ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ПАМЯТНИКОВ.

Виды использования аналогичны зоне Р-1. На территории зоны Р-1И должны соблюдаться дополнительные требования по условиям охраны памятников истории и культуры в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации:

В соответствии с п.2 ст.35 гл.VI от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

В соответствии со ст.44 гл.VII от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" приспособление объекта культурного наследия для современного использования - научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны, в том числе реставрация представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия.

В соответствии с п.1, п.2, п.3, п.4 ст.48 гл. VIII от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации":

1. Объекты культурного наследия независимо от категории их историко-культурного значения могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, частной собственности, а также в иных формах собственности, если иной порядок не установлен федеральным законом.

2. Особенности владения, пользования и распоряжения объектом культурного наследия, включенным в реестр, и выявленным объектом культурного наследия определяются настоящим Федеральным законом, гражданским законодательством Российской Федерации, градостроительным законодательством Российской Федерации, земельным законодательством Российской Федерации.

3. Собственник объекта культурного наследия несет бремя содержания принадлежащего ему объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия с учетом требований настоящего Федерального закона, если иное не установлено договором между собственником и пользователем данным объектом культурного наследия.

4. При государственной регистрации права собственности на объект культурного наследия собственник принимает на себя являющиеся ограничениями (обременениями) права собственности на данный объект и указываемые в охранном обязательстве собственника объекта культурного наследия обязательства по содержанию объекта культурного наследия, по его сохранению (включая требования к порядку и срокам проведения реставрационных, ремонтных и иных работ), требования к условиям доступа к нему граждан, иные обеспечивающие его сохранность требования.

Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия оформляется:

органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, - в отношении объектов культурного наследия федерального значения (по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере массовых коммуникаций и по охране культурного наследия) и объектов культурного наследия регионального значения;

местной администрацией муниципального образования - в отношении объектов культурного наследия местного (муниципального) значения.

В случае принятия решения об исключении объекта культурного наследия из реестра охранное обязательство собственника объекта культурного наследия прекращает свое действие со дня вступления в силу такого решения.

В соответствии со ст. 56 гл. VII «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным ЗК РФ, федеральными законами.

2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

- особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

- особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

- условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

- иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом для охранных зон.

4. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

5. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- парки;

- скверы;

- бульвары, набережные.

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования:

- наружное освещение, поливочный и питьевой водопровод, ливневая канализация, средства связи в парках и скверах;

- игровые площадки;

- сооружения спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения, спортплощадки;

- прокат игрового и спортивного инвентаря;

- дискотеки, летние эстрады;

- сооружения спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения;

- сооружения просветительского характера (выставки, экспозиции);

- открытые предприятия общественного питания из легких конструкций (кафе, летние кафе);

- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;

- капитальные здания учреждений по эксплуатации объектов в составе: административные здания, хозпостройки, склады, помещения для хранения и ремонта техники и механизмов, используемых для ухода за зелеными насаждениями и территорией;

- помещения органов правопорядка;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- здания санитарно-гигиенического назначения.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- парковки;

- киоски, временные павильоны;

- площадки для выгула собак;

- общественные туалеты;

- пляж.

Примечание:

Использование территорий общего пользования (в парках, садах, скверах, лесопарках, пляжей) определено в соответствии с Порядком использования территорий общего пользования в г. Михайловке Волгоградской области, утвержденным Постановлением главы администрации от 04.02.2000 N 90.

Площадь озелененных территорий в общем балансе территории парков и садов следует принимать не менее 70%, аллей и дорог - 10 - 15%.

Расстояние от зданий, сооружений, а также объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать по табл. 4 СНиП 2.07.01.89 <\*>.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не ограничена.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 20%.

Р-2 - ЗОНА РЕКРЕАЦИОННО-ЛАНДШАФТНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Зона рекреационно-ландшафтных территорий выделена для обеспечения правовых условий создания и использования природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости. Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-3 только в случае, когда части территорий общего пользования (городских лесов) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- лесопарки;

- лесные массивы;

- лесополосы.

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования:

- элементы дизайна, малые архитектурные формы;

- регулируемая рубка леса (санитарные рубки, рубки ухода);

- капитальные здания учреждений по эксплуатации объектов в составе: административные здания, хозпостройки, склады, помещения для хранения и ремонта техники и механизмов, используемых для ухода за зелеными насаждениями и территорией;

- объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;

- базы отдыха;

- мотели, кемпинги;

- санатории, профилактории;

- интернаты для престарелых;

- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

- пляжи;

- причалы на пляжах;

- лодочные и спасательные станции;

- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;

- спортплощадки;

- спортзалы;

- прокат игрового и спортивного инвентаря;

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- общественные туалеты;

- игровые площадки;

- ипподромы;

- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);

- парковки перед объектами обслуживания.

Примечание:

Использование территорий общего пользования в зонах рекреации (в парках, садах, скверах, лесопарках) определено в соответствии с Порядком использования территорий общего пользования в г. Михайловке Волгоградской области, утвержденным Постановлением главы администрации от 04.02.2000 N 90.

Параметры:

Площадь древесно-кустарниковых насаждений и открытых луговых пространств, водоемов должна быть 90% от общей площади.

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не ограничена.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 10%.

Р-2Н - ЗОНА РЕКРЕАЦИОННО-ЛАНДШАФТНЫХ ТЕРРИТОРИЙ НА ТЕРРИТОРИЯХ ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ НЕДР

Виды использования аналогичны зоне Р-2, на территории должны соблюдаться дополнительные требования в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по охране недр:

В соответствии со ст.51 раздела VI Закона РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 "О недрах" (с изменениями и дополнениями) вред, причиненный пользователю недр в результате деятельности предприятий, учреждений, организаций, органов государственной власти, должностных лиц и граждан, виновных в нарушении естественных свойств недр или создании условий, частично или полностью исключающих возможность дальнейшего пользования недрами, подлежит возмещению за счет собственных средств предприятий, учреждений, организаций, граждан, средств соответствующих бюджетов.

Вред, причиненный государству в результате деятельности пользователя недр, виновного в выборочной отработке богатых участков месторождений полезных ископаемых, а также иных действиях, которые привели к порче месторождения или созданию условий, частично или полностью исключающих возможность дальнейшего пользования недрами, подлежит возмещению за счет собственных средств пользователя недр.

Подлежит возмещению также вред, причиненный государству в случае, если участок недр не передан в пользование.

Размер вреда определяется федеральным органом управления государственным фондом недр.

Возмещение вреда, причиненного государству, производится путем взносов в федеральный бюджет, бюджеты субъектов Российской Федерации и местные бюджеты.

Денежная форма возмещения вреда по соглашению заинтересованных сторон может быть заменена проведением работ по восстановлению нарушенных естественных свойств недр.

Самовольное пользование недрами и самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращаются без возмещения затрат, произведенных за время незаконного пользования недрами.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- лесопарки;

- лесные массивы;

- лесополосы.

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования:

- элементы дизайна, малые архитектурные формы;

- регулируемая рубка леса (санитарные рубки, рубки ухода);

- капитальные здания учреждений по эксплуатации объектов в составе: административные здания, хозпостройки, склады, помещения для хранения и ремонта техники и механизмов, используемых для ухода за зелеными насаждениями и территорией;

- объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;

- базы отдыха;

- мотели, кемпинги;

- санатории, профилактории;

- интернаты для престарелых;

- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

- пляжи;

- причалы на пляжах;

- лодочные и спасательные станции;

- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;

- спортплощадки;

- спортзалы;

- прокат игрового и спортивного инвентаря;

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- общественные туалеты;

- игровые площадки;

- ипподромы;

- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);

- парковки перед объектами обслуживания.

Примечание:

Использование территорий общего пользования в зонах рекреации (в парках, садах, скверах, лесопарках) определено в соответствии с Порядком использования территорий общего пользования в г. Михайловке Волгоградской области, утвержденным Постановлением главы администрации от 04.02.2000 N 90.

Параметры:

Площадь древесно-кустарниковых насаждений и открытых луговых пространств, водоемов должна быть 90% от общей площади.

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не ограничена.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 10%.

Р-3 - ЗОНА ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА

Зона земель лесного фонда выделена для обеспечения правовых условий, процедур охраны лесов и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости. Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-3 только в случае, когда части территорий общего пользования (городских лесов) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- лесопарки;

- лесные массивы;

- лесополосы.

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования:

- элементы дизайна, малые архитектурные формы;

- регулируемая рубка леса (санитарные рубки, рубки ухода);

-капитальные здания учреждений по эксплуатации объектов в составе: административные здания, хозпостройки, склады, помещения для хранения и ремонта техники и механизмов, используемых для ухода за зелеными насаждениями и территорией;

- объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;

- базы отдыха;

- мотели, кемпинги;

- санатории, профилактории;

- интернаты для престарелых;

- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

- пляжи;

- причалы на пляжах;

- лодочные и спасательные станции;

- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;

- спортплощадки;

- спортзалы;

- прокат игрового и спортивного инвентаря;

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- общественные туалеты;

- игровые площадки;

- ипподромы;

- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);

- парковки перед объектами обслуживания.

Параметры:

Площадь древесно-кустарниковых насаждений и открытых луговых пространств, водоемов должна быть 90% от общей площади.

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не ограничена.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 10%.

Р-4 - ЗОНА ЗЕМЕЛЬ, ЗАНЯТЫХ ВОДНЫМИ ОБЪЕКТАМИ

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий и процедур хозяйственного использования водных объектов.

Основные виды разрешенного использования:

- водотоки (реки, ручьи, каналы);

- водоёмы (озера, пруды и обводненные карьеры, в том числе используемые для разведения и выращивания рыбы);

- природные выходы подземных вод (родники);

- болота.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

- пляжи;

- причалы на пляжах;

- лодочные и спасательные станции;

- прокат пляжного инвентаря;

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- общественные туалеты;

- игровые площадки;

Параметры:

Площадь древесно-кустарниковых насаждений и открытых луговых пространств, водоемов должна быть 90% от общей площади.

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не ограничена.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 10%.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Специальные зоны выделены для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, и их размещение может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах. Они могут развиваться здесь только при наличии специальных согласований и в соответствии с требованиями государственно-градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

С-1 - ЗОНА КЛАДБИЩ

Зона С-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

Основные виды разрешенного использования:

- действующие кладбища;

- кладбища, закрытые на период консервации;

- крематории;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- мемориальные парки;

- аллеи, скверы;

- отделения, участковые пункты милиции;

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования:

- киоски, временные павильоны розничной торговли;

- оранжереи;

- хозяйственные корпуса;

- резервуары для хранения воды;

- объекты пожарной охраны;

- общественные туалеты;

- парковки.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не ограничена.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 80%.

С-2 - ЗОНА СВАЛОК БЫТОВЫХ ОТХОДОВ, ПОЛИГОНОВ ДЛЯ ЗАХОРОНЕНИЯ НЕУТИЛИЗИРОВАННЫХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОТХОДОВ

Основные виды использования недвижимости:

- свалки бытовых отходов, предприятия по утилизации промышленных и бытовых отходов, их складированию и хранению;

- скотомогильники.

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования:

- здания, сооружения и инженерное оборудование, функционально предназначенное для складирования, хранения и переработки отходов;

- коммуникации и сооружения, предназначенные для инженерного обеспечения этих предприятий;

- сооружения, обеспечивающие экологическую безопасность для воздушной среды, поверхности земли, поверхностных и подземных вод;

- транзитные инженерные коммуникации (за исключением водопровода, хозбытовой и дренажной канализации) при условии гарантированного режима их сохранности и доступа для эксплуатации.

Условно разрешенные виды использования (предоставление разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях):

- мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы;

- полигоны захоронения неутилизируемых производственных отходов.

 Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не ограничена.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 80%.

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ ЗОНА, ЗАНЯТАЯ ОБЪЕКТАМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий сохранения объектов сельскохозяйственного назначения, предотвращения их занятия другими видами деятельности и предназначена для ведения сельского, личного подсобного хозяйства, а также для развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Основные виды разрешенного использования:

- объекты по переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельскохозяйственного производства;

- хранилища сельскохозяйственной продукции (зерна, овощей);

- подсобные хозяйства;

-гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей, специальной и сельскохозяйственной техники.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

 -объекты коммунального хозяйства (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, а также иных вспомогательных видов использования;

- виды использования, технологически связанные с объектами основного использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;

- объекты авторемонтного назначения;

- административные и конторские здания;

- площадки для сбора мусора.

- санитарно-защитные лесонасаждения.

 Условно-разрешённые виды использования:

 - объекты связи и телекоммуникаций;

- автозаправочные станции в соответствии с санитарными и противопожарными нормами

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не ограничена.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 80%.

ЗОНЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫХ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

В-1 - ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫХ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Зона военных объектов и иных режимных территорий выделена для обеспечения правовых условий размещения объектов, в отношении которых устанавливается особый режим.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- военные части, военные базы, военные городки;

- полигоны;

- аэродромы;

- иные объекты безопасности и космического обеспечения;

- образовательные учреждения, реализующие военные профессиональные программы;

- предприятия, учреждения и организации федеральных органов исполнительной власти, выполняющие задачу по обороне и безопасности.

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:

- жилые дома;

- хозяйственные постройки;

- общественные здания, предприятия культурного, бытового обслуживания в соответствии с действующими нормативами;

- гаражи;

- сооружения, связанные с выращиванием овощей: теплицы, парники;

- открытые стоянки.

Условно разрешенные виды использования недвижимости:

- производственные здания, учреждения связи и иные коммуникации, превышающие установленные параметры;

- временные сооружения.

Параметры:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и или минимальные) размеры земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению.

 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не ограничена.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади - 80%.

Выступили:

А.Е. Татаркин заместитель начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации городского округа город Михайловка, который отметил, что данные изменения внесены в соответствии с Градостроительным кодексом Р.Ф и предложил:

 1. Одобрить проект решения «О внесении изменений в решение Михайловской городской Думы от 12.04.2013 № 795 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Михайловка Волгоградской области»

Обсудив проект решения «О внесении изменений в решение Михайловской городской Думы от 12.04.2013 № 795 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Михайловка Волгоградской области», учитывая результаты публичных слушаний, участники слушаний з а к л ю ч и л и:

1. Одобрить в целом проект решения «О внесении изменений в решение Михайловской городской Думы от 12.04.2013 № 795 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Михайловка Волгоградской области».

2. Рекомендовать Михайловской городской Думе рассмотреть поступившие от населения и в ходе публичных слушаний предложения и замечания по проекту решения «О внесении изменений в решение Михайловской городской Думы от 12.04.2013 № 795

