



КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка

Решение Михайловской городской Думы
Волгоградской обл. от 12.04.2013 N 795
(ред. от 30.01.2018, с изм. от 31.07.2018)
"Об утверждении Правил землепользования и
застройки городского округа город
Михайловка Волгоградской области"
(принято Михайловской городской Думой
Волгоградской обл. 03.04.2013)

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: □ 22.01.2019

МИХАЙЛОВСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ
от 12 апреля 2013 г. N 795

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД МИХАЙЛОВКА ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Принято
Михайловской городской Думой
03 апреля 2013 года

Список изменяющих документов
(в ред. решений Михайловской городской Думы
Волгоградской обл. от 31.03.2014 N 871, от 25.11.2015 N 1014,
от 21.02.2017 N 1134, от 30.01.2018 N 54,
с изм., внесенными решениями Михайловской городской Думы
Волгоградской обл. от 29.12.2014 N 938, от 03.10.2016 N 1094,
от 21.07.2017 N 1177, от 30.10.2017 N 17, от 16.03.2018 N 60,
от 31.07.2018 N 98)

В соответствии со [статьями 31, 32, 33](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ, Федеральным [законом](#) от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", руководствуясь [Уставом](#) городского округа город Михайловка Волгоградской области, на основании постановления администрации городского округа город Михайловка от 16.03.2012 N 453 "О подготовке проекта правил землепользования и застройки городского округа город Михайловка", заключения о результатах публичных слушаний от 09.11.2012 Михайловская городская Дума решила:

1. Утвердить прилагаемые [Правила](#) землепользования и застройки городского округа город Михайловка Волгоградской области.
2. Направить настоящее решение главе городского округа город Михайловка для подписания и опубликования.
3. [Решение](#) Михайловской городской Думы от 14.07.2006 N 59 "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Михайловка" признать утратившим силу.
4. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.
5. Контроль исполнения настоящего решения возложить на постоянную комиссию по природопользованию и охране окружающей среды Михайловской городской Думы.

Председатель
Михайловской городской Думы
Н.С.ЕФИМЕНКО

Глава городского округа
город Михайловка
Н.П.СЕМИСОТОВ

Приложение
к решению

Михайловской городской Думы
"Об утверждении Правил
землепользования и застройки
городского округа
город Михайловка
Волгоградской области"

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД МИХАЙЛОВКА ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Список изменяющих документов
(в ред. решений Михайловской городской Думы
Волгоградской обл. от 31.03.2014 N 871, от 25.11.2015 N 1014,
от 21.02.2017 N 1134, от 30.01.2018 N 54,
с изм., внесенными решениями Михайловской городской Думы
Волгоградской обл. от 29.12.2014 N 938, от 03.10.2016 N 1094,
от 21.07.2017 N 1177, от 30.10.2017 N 17, от 16.03.2018 N 60,
от 31.07.2018 N 98)

Введение

1. Правила землепользования и застройки города городского округа город Михайловка (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", законодательством Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Волгоградской области, Уставом муниципального образования городской округ город Михайловка, с учетом генерального плана городского округа город Михайловка, утвержденного решением Михайловской городской Думы N 582 от 18 мая 2011 г., а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования городской округ город Михайловка, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Применение Правил создаст условия:

- 1) для эффективного землепользования и развития территории на уровне муниципального образования;
- 2) для выполнения требований федерального законодательства о недопустимости предоставления земельных участков для строительства при отсутствии Правил с 01 января 2012 года;
- 3) для подготовки документации по планировке территории и проведения торгов по предоставлению земельных участков в целях жилищного и иных видов строительства.

3. Правила в равной мере действуют на всей территории муниципального образования городской округ город Михайловка и обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, граждан и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность и земельные отношения на территории муниципального образования городской округ город Михайловка, а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

Часть 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия и определения

Градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных

поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

Функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон установления градостроительных регламентов.

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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

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

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

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

Вид назначения - наиболее детальная (типологически неделимая) характеристика назначения территории.

Виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в объектах недвижимости, на них расположенных, разрешено при соблюдении правил, установленных настоящим или иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

Земельный участок - часть земной поверхности, имеющая фиксированные границы, площадь, правовой статус и установленные ограничения на использование, представленные градостроительными регламентами, сервитутами.

Земельные участки индивидуального жилищного строительства - земельные участки, используемые для возведения и обслуживания индивидуальных жилых домов, хозяйственных строений и сооружений при них, а

также для выращивания плодово-ягодных и овощных культур, если позволяет размер предоставляемого земельного участка.

Земельные участки личного подсобного хозяйства - земельные участки, предоставленные гражданам прежде всего для сельскохозяйственного использования: под сад, огород, выращивание продовольственных культур, разведение животных.

Земельный участок дачный - земельный участок, предоставленный гражданам или приобретенный ими в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также правом выращивания плодовых, овощных, ягодных и иных с/х культур).

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

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

Блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет изолированный вход и доступ на отдельный земельный участок.

Изменение недвижимости - изменение вида (видов) использования земельного участка, или строения, или сооружения на нем, строительство новых, реконструкция, перемещение или снос существующих строений или сооружений, иные действия при подготовке и осуществлении строительства, изменение размеров земельного участка.

"Иные формы недвижимости" - данная фраза является неотъемлемой частью словосочетания "земельные участки или иные формы недвижимости", где "иные формы недвижимости" означают здания, строения, сооружения.

Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование города.

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

Коэффициент использования земельного участка - отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешенная общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

Линии регулирования застройки - линии, установленные с отступом от красных линий или от границ земельных участков и предписывающие места расположения на плане внешних контуров проектируемых и возводимых строений.

Межевание - комплекс градостроительных и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

Многоквартирный жилой дом - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома участок.

Минимальные площадь и размеры земельных участков - показатели наименьшей площади и линейных

размеров земельных участков, включаемые в состав градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, которые выделяются на карте правового зонирования.

Недвижимость - земельные участки и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, многолетние деревья.

Озелененная территория природного комплекса - часть природного комплекса города, на которой располагаются искусственно созданные парки, сады, бульвары, скверы, малоэтажная территория жилого, общественного, делового, коммунального, производственного назначения, в пределах которой 70% поверхности занято растительным покровом.

Природный комплекс города - совокупность территорий с преобладанием растительности и (или) водных объектов, выполняющих преимущественно природоохранные, рекреационные, оздоровительные и ландшафтно-образующие функции.

Проектная документация - документация, подготавливаемая применительно к отдельным земельным участкам для строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений, сооружений, их частей и используемая для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке.

Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом.

Строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, капитального ремонта пристроек, сноса строений, земельных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами).

Требования и ограничения к застройке - определяют предельные доли застраиваемых территорий планировочных районов, кварталов и участков, занятых малоэтажной, среднеэтажной и многоэтажной застройкой, и совокупную плотность застройки застраиваемых территорий.

Тип назначения - укрупненная характеристика назначения территории, общая для группы родственных видов использования.

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары).

Акт приемки - оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы.

Градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, для принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа.

Линии градостроительного регулирования - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

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

Отклонения от Правил - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик.

Подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

Водоохранная зона - вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности по экологическим условиям для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

Процент застройки участка - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.

Разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство.

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами.

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

Собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков.

Землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Технические регламенты - документы, которые приняты в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации. До принятия технических регламентов действуют существующие нормативные технические документы в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании.

Частный сервитут - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

Статья 2. Правовые основания введения, сфера действия, назначение и структура Правил землепользования и застройки

1. Радикальное изменение российской государственности - переход к рыночной системе политического и социально-экономического устройства потребовал существенного изменения действующей в городах системы градостроительного регулирования, связанной прежде всего с возникновением большого числа субъектов землепользования, расширением количества собственников, пользователей и арендаторов участков, зданий, помещений; законодательным закреплением новой структуры собственности на здания и земельные участки и необходимостью решения задач регулирования отношений множества собственников недвижимости правовыми методами; появлением рынков недвижимости, прежде всего жилья, а также нежилых помещений и ограниченного рынка земельных участков; резким сокращением централизованных источников финансирования и одновременным появлением частных инвестиций; новой концепцией власти на основе местного самоуправления с более сложным характером взаимодействия и распределения полномочий между уровнями и ветвями власти. В градостроительстве на замену административно-командным методам пришел правовой.

2. Правовое зонирование территории города - это базовый юридический инструмент регулирования отношений по поводу использования и строительного обустройства земельных участков и иных объектов недвижимости в условиях рынка. Под правовым зонированием понимается деятельность органов местного самоуправления в области разработки и реализации правил землепользования и застройки территорий муниципальных образований. Правовое зонирование осуществляется органами местного самоуправления, а его результаты оформляются в виде местных нормативных актов - правил землепользования и застройки.

3. Основной базой для внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Михайловка от 06 июля 2006 г. являются Градостроительный кодекс РФ (далее по тексту - ГрК РФ) от 29.12.2004 N 190-ФЗ (от 6 декабря 2011 г. N 401-ФЗ, от 30 ноября 2011 г. N 364-ФЗ, от 28 ноября 2011 г. N 337-ФЗ, от 21 июля 2011 г. N 257-ФЗ, от 19 июля 2011 г. N 246-ФЗ, от 18 июля 2011 г. N 243-ФЗ, от 18 июля 2011 г. N 242-ФЗ, от 18 июля 2011 г. N 224-ФЗ, от 18 июля 2011 г. N 215-ФЗ, от 11 июля 2011 г. N 200-ФЗ, от 1 июля 2011 г. N 169-ФЗ, от 21 апреля 2011 г. N 69-ФЗ, от 20 марта 2011 г. N 41-ФЗ, от 29 ноября 2010 г. N 314-ФЗ, от 22 ноября 2010 г. N 305-ФЗ, от 27 июля 2010 г. N 240-ФЗ, от 27 июля 2010 г. N 226-ФЗ, от 27 декабря 2009 г. N 343-ФЗ, от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ, от 17 июля 2009 г. N 164-ФЗ, от 30 декабря 2008 г. N 309-ФЗ, от 25 декабря 2008 г. N 281-ФЗ, от 23 июля 2008 г. N 160-ФЗ, от 22 июля 2008 г. N 148-ФЗ), Земельный кодекс РФ (далее по тексту - ЗК РФ) от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ (в редакции Федеральных законов от 12 декабря 2011 г. N 427-ФЗ, от 12 декабря 2011 г. N 425-ФЗ, от 8 декабря 2011 г. N 424-ФЗ, от 8 декабря 2011 г. N 423-ФЗ, от 7 декабря 2011 г. N 417-ФЗ, от 6 декабря 2011 г. N 401-ФЗ, от 30 ноября 2011 г. N 365-ФЗ, от 30 ноября 2011 г. N 349-ФЗ, от 21 ноября 2011 г. N 331-ФЗ, от 21 июля 2011 г. N 257-ФЗ, от 19 июля 2011 г. N 246-ФЗ, от 18 июля 2011 г. N 242-ФЗ, от 18 июля 2011 г. N 219-ФЗ, от 18 июля 2011 г. N 215-ФЗ, от 18 июля 2011 г. N 214-ФЗ, от 11 июля 2011 г. N 193-ФЗ, от 1 июля 2011 г. N 169-ФЗ, от 14 июня 2011 г. N 138-ФЗ, от 5 апреля 2011 г. N 56-ФЗ, от 20 марта 2011 г. N 41-ФЗ, от 29 декабря 2010 г. N 442-ФЗ, от 29 декабря 2010 г. N 435-ФЗ, от 22 июля 2010 г. N 167-ФЗ, от 27 декабря 2009 г. N 365-ФЗ, от 27 декабря 2009 г. N 343-ФЗ, от 25 декабря 2009 г. N 340-ФЗ, от 24 июля 2009 г. N 209-ФЗ, от 17 июля 2009 г. N 164-ФЗ, от 17 июля 2009 г. N 145-ФЗ, от 14 марта 2009 г. N 32-ФЗ, от 30 декабря 2008 г. N 311-ФЗ, от 25 декабря 2008 г. N 281-ФЗ, от 23 июля 2008 г. N 160-ФЗ, от 22 июля 2008 г. N 141-ФЗ) и ФЗ N 191 от 29.12.2004 "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" (в ред. от 19 июля 2011 г. N 246-ФЗ, от 18 июля 2011 г. N 215-ФЗ, от 20 марта 2011 г. N 41-ФЗ, от 23 декабря 2010 г. N 378-ФЗ, от 28 сентября 2010 г. N 243-ФЗ, от 27 июля 2010 г. N 240-ФЗ, от 27 декабря 2009 г. N 351-ФЗ, от 27 декабря 2009 г. N 343-ФЗ, от 25 ноября 2009 г. N 273-ФЗ, от 17 июля 2009 г. N 174-ФЗ, от 8 мая 2009 г. N 93-ФЗ, от 14 марта 2009 г. N 32-ФЗ, от 30 декабря 2008 г. N 311-ФЗ, от 22 июля 2008 г. N 148-ФЗ, от 13 мая 2008 г. N 66-ФЗ, от 4 декабря 2007 г. N 324-ФЗ, от 1 декабря 2007 г. N 310-ФЗ, от 10 мая 2007 г. N 69-ФЗ, от 18 декабря 2006 г. N 232-ФЗ, от 30 июня 2006 г. N 93-ФЗ, от 31 декабря 2005 г. N 206-ФЗ, от 21 июля 2005 г. N

111-ФЗ). Правила разработаны в соответствии с Федеральным [законом](#) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" N 131-ФЗ от 06.10.2003 (ред. от 29.12.2003 с изм. от 7 декабря 2011 г. N 417-ФЗ, от 6 декабря 2011 г. N 411-ФЗ, от 3 декабря 2011 г. N 392-ФЗ, от 30 ноября 2011 г. N 361-ФЗ, от 28 ноября 2011 г. N 337-ФЗ, от 21 ноября 2011 г. N 329-ФЗ, от 25 июля 2011 г. N 263-ФЗ, от 19 июля 2011 г. N 247-ФЗ, от 19 июля 2011 г. N 246-ФЗ, от 18 июля 2011 г. N 243-ФЗ, от 18 июля 2011 г. N 242-ФЗ, от 18 июля 2011 г. N 224-ФЗ, от 11 июля 2011 г. N 192-ФЗ, от 3 мая 2011 г. N 88-ФЗ, от 21 апреля 2011 г. N 69-ФЗ, от 20 марта 2011 г. N 38-ФЗ, от 29 декабря 2010 г. N 442-ФЗ, от 29 ноября 2010 г. N 315-ФЗ, от 29 ноября 2010 г. N 313-ФЗ, от 3 ноября 2010 г. N 286-ФЗ, от 28 сентября 2010 г. N 243-ФЗ, от 27 июля 2010 г. N 237-ФЗ, от 27 июля 2010 г. N 191-ФЗ, от 8 мая 2010 г. N 83-ФЗ, от 5 апреля 2010 г. N 40-ФЗ, от 27 декабря 2009 г. N 365-ФЗ, от 28 ноября 2009 г. N 283-ФЗ, от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ, от 7 мая 2009 г. N 90-ФЗ, от 25 декабря 2008 г. N 274-ФЗ, от 23 июля 2008 г. N 160-ФЗ, от 8 ноября 2007 г. N 260-ФЗ), [Законом](#) Российской Федерации "Об особо охраняемых природных территориях" (в ред. от 30 ноября 2011 г. N 365-ФЗ, от 21 ноября 2011 г. N 331-ФЗ, от 18 июля 2011 г. N 242-ФЗ, от 18 июля 2011 г. N 219-ФЗ, от 27 декабря 2009 г. N 379-ФЗ, от 30 декабря 2008 г. N 309-ФЗ, от 3 декабря 2008 г. N 250-ФЗ, от 3 декабря 2008 г. N 244-ФЗ, от 23 июля 2008 г. N 160-ФЗ, от 14 июля 2008 г. N 118-ФЗ, от 10 мая 2007 г. N 69-ФЗ, от 23 марта 2007 г. N 37-ФЗ, от 4 декабря 2006 г. N 201-ФЗ, от 9 мая 2005 г. N 45-ФЗ, от 29 декабря 2004 г. N 199-ФЗ, от 22 августа 2004 г. N 122-ФЗ, от 30 декабря 2001 г. N 196-ФЗ), иными законами и нормативными актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации - Волгоградской области, а также с учетом положений нормативных правовых актов органов местного самоуправления городского округа город Михайловка в области регулирования землепользования и застройки.

Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- иными нормативными правовыми актами городского округа город Михайловка по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Правила землепользования и застройки обязательны для органов местного самоуправления (в части соблюдения градостроительных регламентов), должностных, юридических и физических лиц, подготавливающих условия, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории города, а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

4. Администрация городского округа посредством зонирования получает возможность:

- эффективно осуществлять политику обустройства территории и реализовывать местные социальные программы;

- сохранять некоторые земельные участки для перспективного использования с помощью особых правовых процедур;

- использовать новые рычаги управления и контроля над ситуацией.

Для владельцев недвижимости, застройщиков и инвесторов Правила обеспечивают:

- правовые гарантии собственникам (в частности, индивидуальных жилых домов) в использовании их недвижимости в соответствии с местным нормативным актом. Это позволит владельцам недвижимости как минимум быть уверенными в том, что стоимость (и качество) их недвижимости не уменьшится, например, из-за нежелательного соседства, изменения видов разрешенного использования или параметров сопряженных объектов;

- наличие Правил позволит инвестору еще до начала инвестирования выбрать нужный участок, просчитать возможные затраты и выгоды от реализации проекта;

- возможность выбора наиболее выгодного и эффективного использования недвижимости из нескольких разрешенных вариантов, что позволяет оперативно реагировать на изменение рыночной ситуации без

бюрократической волокиты.

Самое же главное состоит в том, что с введением системы правового зонирования в городе появляются ясные, прозрачные правила игры для всех участников инвестиционно-строительного процесса. В этом заинтересованы все: и администрация города, которая нуждается в четких основаниях для принятия решения, и, конечно, застройщики, и собственники недвижимости.

5. Необходимость введения зонирования определяется законодательством РФ, прежде всего Федеральным [законом](#) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" N 131-ФЗ от 6 октября 2003 г. В нем определяются вопросы местного значения органов местного самоуправления. Согласно [статье 16, п. 26](#) (с внесенным изменением согласно [ФЗ](#) "О введении в действие Градостроительного кодекса РФ") к числу вопросов местного значения органов самоуправления городского округа в области градостроительной деятельности относится:

- утверждение генеральных планов городского округа, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов городского округа документации по планировке территории, выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации, иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении муниципального строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования городского округа, ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории городского округа, резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах городского округа для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель городского округа.

Особое значение придается градостроительному зонированию и в Градостроительном [кодексе](#) РФ. Одними из основных принципов законодательства о градостроительной деятельности, сформулированных в [ст. 2](#) ГрК РФ, являются:

- обеспечение устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования;

- осуществление строительства на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории.

6. Настоящие Правила вводят в городском округе город Михайловка систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, основанном на правовом зонировании и межевании.

Настоящие Правила регламентируют деятельность физических и юридических лиц, а также должностных лиц в отношении:

- правового зонирования территории города и установления градостроительных регламентов по видам, параметрам и характеристикам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

- разделения (межевания) городской территории на земельные участки как объекты недвижимости с фиксированными границами путем разработки, согласования и утверждения проектов планировки, межевания;

- разработки и согласования проектной документации;

- предоставления разрешений на строительство, эксплуатацию вновь построенных или реконструированных объектов;

- предоставления прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;

- подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и

общественных нужд;

- контроля над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применения штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

- обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;

- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан;

- иных действий, связанных с регулированием застройки.

С целью стимулирования органов местного самоуправления к зонированию территорий муниципальных образований Федеральный закон "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" запретил с 1 января 2010 г. при отсутствии Правил землепользования и застройки предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с предварительным согласованием мест размещения объектов, за исключением земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, а также на земельные участки, предоставляемые в соответствии с документами территориального планирования РФ и документами территориального планирования субъектов РФ.

7. Правила землепользования и застройки города включают в себя:

Часть 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений.

Часть 2. Карты градостроительного зонирования (картографические документы).

Часть 3. Градостроительные регламенты.

8. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений представляется в форме текста правовых и процедурных норм и включает в себя следующие положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

8.1. Регулирование землепользования и застройки территории органами местного самоуправления базируется на основных принципах разделения функций, прав и обязанностей между структурными подразделениями органов местного самоуправления городского округа город Михайловка.

Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности определяются ст. 8 ГрК РФ (**часть 1, п. 3**).

9. **Части 2 и 3** Правил - картографические документы и градостроительные регламенты содержат карты градостроительного зонирования и описание градостроительных регламентов по основным, условно разрешенным и вспомогательным видам разрешенного использования недвижимости и предельным значениям параметров разрешенного изменения недвижимости, а также описания дополнительных ограничений по условиям охраны памятников истории, культуры, недр и экологическим условиям.

Перечень законодательной и нормативной документации, извлечения из местных нормативных правовых

актов городского округа, которые устанавливают правовые нормы [части 1](#) настоящих Правил относительно порядка их применения, включены в состав приложения.

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические материалы и градостроительные регламенты, в целях соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства должны быть доступны и открыты для всех физических и юридических лиц.

Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной информации, и размещаются на официальном сайте городского округа в сети Интернет (при наличии официального сайта городского округа).

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам застройки и землепользования в соответствии с законодательством РФ, а также согласно статьям настоящих Правил.

Глава 1.2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 4. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Права, предоставленные до принятия настоящих Правил, остаются в силе.

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

2. Разрешенное использование земельных участков, предварительно согласованных для размещения объектов капитального строительства, сохраняется при условии, что на день принятия Правил срок действия такого решения не истек.

3. Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются не соответствующими Правилам в случаях, когда эти объекты:

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

- имеют вид/виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон ([статья 33](#) Правил);

- имеют параметры (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка, плотность застройки, высота/этажность построек, процент застройки), не соответствующие градостроительным регламентам, установленным в [статье 33](#) Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.

4. Объекты недвижимости, поименованные в [ст. 4, п. 3](#) Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами (ГрК РФ, [ст. 36](#)). Исключение составляют те не соответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным нормативам/стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также для природной и культурно-исторической среды. В этом случае в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов до приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами. Несоответствующие объекты, расположенные между красными линиями, запланированными для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления в порядке, установленном законодательством ([ст. 44 - 55 гл. VII](#)

Земельного кодекса РФ (далее по тексту - ЗК РФ), и согласно [статье 12](#) настоящих Правил.

5. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами. Площадь и объем объектов недвижимости, вид/виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

Объекты недвижимости, не соответствующие Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются, ремонтируются при условии, что производимые действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов Правилам.

6. Применительно к земельным участкам, которые не соответствуют Правилам ввиду их небольшого размера и усложненной конфигурации таким образом, что это делает невозможным или существенно затрудняет их эффективное использование, допускается увеличить степень несоответствия, но только при обязательном условии, что для осуществления строительных намерений получено разрешение на отклонение от Правил в порядке, предусмотренном [статьей 19](#) Правил ([ст. 40](#) ГрК РФ).

Статья 5. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

1. Участниками отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, являются органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъекта РФ, органы местного самоуправления городского округа, физические и юридические лица.

2. К полномочиям органов государственной власти РФ в области градостроительной деятельности относятся ([ст. 6](#) ГрК РФ):

- 1) подготовка и утверждение документов территориального планирования Российской Федерации;
- 2) утверждение документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения в случаях, предусмотренных [ГрК РФ](#);
- 3) техническое регулирование в области градостроительной деятельности;
 - 3.1) ведение государственного реестра саморегулируемых организаций;
 - 3.2) осуществление государственного надзора за деятельностью саморегулируемых организаций;
 - 3.3) обращение в арбитражный суд с требованием об исключении сведений о некоммерческой организации из государственного реестра саморегулируемых организаций в случаях, предусмотренных настоящим [Кодексом](#) и другими федеральными законами;
 - 3.4) установление перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (далее также - работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства);
 - 3.5) ведение федеральной государственной информационной системы территориального планирования;
- 4) установление порядка ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности;
- 5) утратил силу;
 - 5.1) организация и проведение государственной экспертизы проектной документации объектов, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять на территориях двух и более субъектов

Российской Федерации, посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом, в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, иных объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, автомобильных дорог федерального значения, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения (в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта), указанных в [статье 48.1](#) ГрК РФ особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов, связанных с размещением и обезвреживанием отходов I - V классов опасности, иных объектов, определенных Правительством Российской Федерации, а также результатов инженерных изысканий, выполняемых для подготовки проектной документации указанных в настоящем пункте объектов;

5.2) установление порядка организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и государственной экспертизы результатов инженерных изысканий, негосударственной экспертизы проектной документации и негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий, размера платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и государственной экспертизы результатов инженерных изысканий, порядка взимания данной платы;

5.3) установление порядка обжалования заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий;

5.4) установление порядка аккредитации юридических лиц на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий;

5.5) установление порядка ведения государственного реестра юридических лиц, аккредитованных на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий;

5.6) ведение государственного реестра юридических лиц, аккредитованных на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий;

5.7) установление порядка аттестации, переаттестации на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, в том числе порядка продления срока действия квалификационного аттестата на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий;

5.8) проведение аттестации, переаттестации на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, аннулирование квалификационных аттестатов на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий;

5.9) установление порядка ведения реестра лиц, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий;

5.10) ведение реестра лиц, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий;

6) установление порядка осуществления государственного строительного надзора и организация научно-методического обеспечения такого надзора;

7) осуществление федерального государственного строительного надзора в случаях, предусмотренных [ГрК РФ](#);

7.1) осуществление контроля за соблюдением органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности;

8) осуществление иных полномочий, отнесенных [ГрК РФ](#), другими федеральными законами к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации.

3. К полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации относятся (ст. 7 ГрК РФ):

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования субъектов Российской Федерации;

2) утверждение документации по планировке территории для размещения объектов регионального значения в случаях, предусмотренных ГрК РФ;

3) утверждение региональных нормативов градостроительного проектирования;

4) осуществление регионального государственного строительного надзора в случаях, предусмотренных ГрК РФ.

4. К полномочиям органов местного самоуправления городского округа относятся (ст. 8 ГрК РФ):

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования городского округа;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования городского округа;

3) утверждение правил землепользования и застройки городского округа;

4) утверждение подготовленной на основе документов территориального планирования городского округа документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ;

5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа;

6) ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории городского округа;

7) принятие решений о развитии застроенных территорий.

4.1. Полномочия могут осуществлять и представительные, и исполнительные органы местного самоуправления (в случаях, если в ГрК РФ не указывается на вид органов местного самоуправления). Какие именно полномочия вправе осуществлять тот или иной орган местного самоуправления городского округа, определяется Уставом городского округа город Михайловка или нормативным правовым актом. Структура администрации городского округа город Михайловка определена решением Михайловской городской Думы от 25.10.2012 N 691.

4.2. В обязанности отдела архитектуры и градостроительства в части реализации и применения настоящих Правил входит:

1) выдача градостроительных планов (архитектурно-планировочных заданий, строительных паспортов) на проектирование индивидуальных жилых домов, хозяйственных, многоэтажных жилых домов, объектов соцкультбыта и промышленности;

2) выдача разрешений на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства;

3) формирование земельных участков (подготовка документов) для выделения заказчиком на условиях конкурса;

4) выдача разрешений на установку некапитальных объектов (на временный срок): павильоны, киоски, рекламные щиты и др.;

5) подготовка документов по перепланировке и переустройству жилых помещений;

6) подготовка документов по переводу из жилых помещений в нежилые и из нежилых помещений в жилые;

-
- 7) выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;
 - 8) ведение регистров строящихся жилых домов и объектов гражданского строительства;
 - 9) согласование землеустроительных межевых дел;
 - 10) выдача заключений об установлении ограничений (обременений), сервитутов на пользование земельными участками и их отсутствии;
 - 11) выдача предписаний и составление протоколов об административных правонарушениях в соответствии с **Кодексом** об административной ответственности Волгоградской области;
 - 12) организация своевременного и правильного рассмотрения предложений, заявлений и жалоб граждан по вопросам, относящимся к компетенции архитектуры и градостроительства;
 - 13) создание и ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности (сбор, документирование, актуализация, обработка, систематизация, учет и хранение сведений);
 - 14) ведение технического архива материалов инженерных изысканий, градостроительной и проектной сметной документации;
 - 15) информирование населения, заинтересованных организаций, учреждений и предприятий о градостроительной деятельности (публичные слушания);
 - 16) участие в подготовке и утверждении документов территориального планирования городского округа;
 - 17) участие в подготовке и утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа;
 - 18) участие в подготовке и утверждении Правил землепользования и застройки городского округа;
 - 18.1) ведение карты градостроительного зонирования и внесение в нее утвержденных дополнений и изменений;
 - 19) участие в подготовке и утверждении подготовленной на основе документов территориального планирования городского округа документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных **ГрК РФ**;
 - 20) обеспечение разработки, рассмотрения, согласования, утверждения документов территориального планирования и их применения на территории городского округа город Михайловка;
 - 21) обеспечение разработки, рассмотрения, согласования, утверждения документов градостроительного зонирования и их применения на территории городского округа город Михайловка;
 - 22) обеспечение разработки и утверждения градостроительных планов земельных участков;
 - 23) организация работы комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки городского округа город Михайловка;
 - 24) участие в рассмотрении документации об изменении вида разрешенного использования и соблюдении предельных параметров застройки;
 - 25) обеспечение подготовки градостроительных заданий на разработку документации по планировке и межеванию территорий;
 - 26) обеспечение разработки, рассмотрения, согласования, утверждения документов по планировке территории и их применения на территории городского округа город Михайловка;
 - 27) обеспечение разработки и утверждения проектов планировки и межевания территории городского округа
-

округа город Михайловка и обеспечение их согласования и утверждения;

28) участие в организации и проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;

29) обеспечение подготовки разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

30) выдача исходных данных для проектирования объектов капитального строительства;

31) обеспечение в соответствии с действующим законодательством информирования населения городского округа город Михайловка о разработке и утверждении градостроительной документации;

32) участие в подготовке предложений при формировании и изменении земельных участков для строительства, реконструкции застройки или благоустройства;

33) участие в подготовке землеустроительной и исходно-разрешительной документации для проведения муниципальных конкурсов и аукционов по приобретению прав на земельные участки и другие объекты недвижимости;

34) рассмотрение землеустроительной документации для определения необходимости установления публичных сервитутов в использовании земельных участков;

35) ведение опорного (дежурного) генплана города по запроектированным объектам, инженерным коммуникациям и исполнительной документации;

36) рассмотрение материалов проектной документации на соответствие градостроительным планам земельных участков, градостроительным нормативам и проектам планировки и межевания территорий при подготовке разрешений на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства и линейных объектов;

37) согласование генеральных планов и стройгенпланов объектов капитального строительства и линейных объектов;

38) рассмотрение проектной документации сетей инженерного обеспечения объектов капитального строительства на ее соответствие градостроительным нормативам с формированием информационной базы данных;

39) рассмотрение планов трасс линейных объектов, подготовка актов выбора трасс с учетом рационального использования муниципальных земель и соблюдением "коридоров" инженерных коммуникаций;

40) рассмотрение проектной документации и (или) заключений проектных организаций для установления возможности изменения градостроительных параметров объектов капитального строительства, изменения вида разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков без получения разрешения на строительство (реконструкцию);

41) осуществление согласования внешнего вида объектов капитального строительства и благоустройства городского округа город Михайловка (по инициативе застройщика);

42) осуществление подготовки, согласования и выдачи разрешений на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства. Осуществление осмотра объектов капитального строительства и организация работы комиссии по осмотру объектов вводимых в эксплуатацию объектов капитального строительства;

43) осуществление подготовки, согласования и выдачи разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

44) ведение отчетности по строительству, по эффективности деятельности органов местного

самоуправления в области строительства и архитектуры;

45) представление информации в Управление Госстройнадзора о выданных разрешениях на строительство, предоставление информации в Госстатистику, Управление экономики, Управление Ростехнадзора, УАиГ и др.;

46) ведение регистра строящихся многоквартирных и индивидуальных жилых домов;

47) организация работы комиссии по выявлению самовольного строительства на территории городского округа город Михайловка Волгоградской области;

48) участие в работе межведомственной комиссии для оценки жилых помещений жилищного фонда городского округа город Михайловка, жилых строений на садовых земельных участках, относящихся к землям населенных пунктов, с целью признания жилых помещений пригодными (непригодными) для постоянного проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;

49) выявление нарушений Правил землепользования и застройки территории городского округа город Михайловка, нарушения публичных сервитутов, установленных муниципальными правовыми актами, нарушения обязательных требований нормативов градостроительного проектирования, других нормативных актов Волгоградской области и муниципальных правовых актов городского округа город Михайловка в сфере градостроительства;

50) обеспечение ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД). 33. Обеспечение порядка формирования и ведения муниципальной электронной базы (далее - электронная база) проектных данных и результатов инженерных изысканий;

51) обеспечение систематизированного свода документированных сведений о развитии территорий, их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;

52) обеспечение контроля и участия в создании единого информационного пространства по градостроительной деятельности и земельным отношениям для структурных подразделений администрации, работающих с геоинформационной системой (ГИС) в рамках своих полномочий;

53) администрирование программного обеспечения и баз данных системы в соответствии с Регламентом по вводу картографического материала и семантических данных ГИС городского округа город Михайловка Волгоградской области;

54) обеспечение свода и хранения материалов инженерных изысканий, выполненных в электронном виде и на бумажном носителе организациями и предприятиями по разрешениям, заявлениям-разрешениям (номерам регистрации), выданным уполномоченными в соответствии с действующим законодательством и иными правовыми актами структурами;

55) формирование книг архива ИСОГД в соответствии с действующим законодательством и иными правовыми актами;

56) обеспечение выдачи заинтересованным физическим и юридическим лицам сведений из ИСОГД в соответствии с действующим законодательством;

57) согласование переустройства и (или) перепланировки жилых помещений;

58) подготовка акта приемочной комиссии после выполненных переустройства и (или) перепланировки жилых помещений;

59) подготовка и выдача документов о сохранении жилого помещения после перепланировки;

60) подготовка и выдача документов, а также выдача решений о переводе или об отказе в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение;

- 61) предварительное согласование размещения земельного участка и подготовка акта выбора земельного участка;
- 62) выдача разрешения на установку рекламной конструкции;
- 63) подготовка и выдача документов, подтверждающих проведение основных работ по строительству (реконструкции) ИЖС, осуществляемому с привлечением средств материнского капитала;
- 64) обеспечение учета состояния и изменения объектов капитального строительства;
- 65) выдача предписаний и составление протоколов об административных правонарушениях в соответствии [Кодексом](#) об административной ответственности Волгоградской области;
- 66) организация своевременного и правильного рассмотрения предложений, заявлений и жалоб граждан по вопросам, относящимся к компетенции архитектуры и градостроительства.

Статья 6. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности

1. Земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду, а также предоставляются юридическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование в случаях, предусмотренных [пунктом 1 ст. 20 ЗК РФ](#), и гражданам и юридическим лицам в безвозмездное срочное пользование в случаях, предусмотренных [п. 1 ст. 24 ЗК РФ](#).

2. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных [ЗК РФ](#), федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации ([ст. 28 ЗК РФ](#)).

3. Отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков не допускается, за исключением случаев, приведенных в [ст. 28 ЗК РФ](#).

4. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции. Решение о предоставлении земельного участка в собственность должно быть принято в двухнедельный срок со дня подачи заявления в письменной форме в орган местного самоуправления.

Статья 7. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

1. Согласно [ст. 30 ЗК РФ](#) предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, оформление прав на земельные участки осуществляются с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

2. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со [ст. 38 ЗК РФ](#). Торги проводятся в соответствии с [Земельным кодексом](#) РФ, нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в [пункте 1 ст. 20 ЗК РФ](#), - в постоянное

(бессрочное) пользование.

4. Предоставление земельных участков в собственность бесплатно осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Волгоградской области ([Закон](#) Волгоградской области от 4 апреля 2003 г. N 809-ОД "О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан бесплатно" (с изменениями от 30 июня 2004 г.) и правовыми актами органов местного самоуправления.

5. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием и без предварительного согласования проводится в порядке, предусмотренном [статьей 30](#) ЗК РФ.

6. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, представлены в [статье 30.1](#) и [статье 30.2](#) Земельного кодекса РФ.

7. Земельный участок является сформированным, если для него установлены градостроительные регламенты, определены и установлены на местности границы, а также (при предоставлении земельных участков для строительства) определены технические условия подключения объекта к сетям инженерного обеспечения и плата за подключение объекта к сетям инженерного обеспечения, принято решение о проведении торгов или о предоставлении земельного участка без проведения торгов.

Статья 8. Выбор земельных участков для строительства

1. Согласно [статье 31](#) ЗК РФ гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в орган местного самоуправления, предусмотренный [статьей 29](#) ЗК РФ, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономические обоснования проекта строительства или необходимые расчеты.

2. Орган местного самоуправления по заявлению гражданина или юридического лица обеспечивает выбор земельного участка.

3. При передаче администрацией земельных участков, предназначенных для строительства, формируется комплект сведений и документов, который включает в себя:

- градостроительный план земельного участка;
- кадастровый план земельного участка;
- технические условия подключения объекта строительства к сетям инженерного обеспечения;
- расчет платы за подключение объекта строительства к сетям инженерного обеспечения.

Согласно [ГрК](#) РФ для земельных участков, которые застроены или предназначены для строительства и реконструкции земельных участков, подготавливаются градостроительные планы земельных участков, состав которых определяется [статьей 44](#) ГрК РФ.

4. Градостроительный план земельного участка является обязательным основанием для:

- подготовки проектной документации;
- выдачи разрешения на строительство;
- выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Градостроительные планы земельных участков подготавливаются:

- в составе проектов межевания территории;

- в виде отдельного документа.

Форма градостроительного плана земельного участка установлена приказом Министерства регионального развития РФ от 10 мая 2011 г. N 207 "Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка".

Порядок заполнения формы градостроительного плана земельного участка определен в **приложении** к приказу Министерства регионального развития РФ от 10 мая 2011 г. N 207 "Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка".

До подготовки градостроительного плана земельного участка в комплект сведений и документов вместо градостроительного плана земельного участка включаются сведения о разрешенном использовании земельного участка и объекта капитального строительства.

4.1. Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков включает в себя:

- сведения о проектных границах земельного участка;

- сведения о границах зон действия публичных сервитутов;

- информацию о границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;

- информацию о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

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

- информацию о градостроительном регламенте и о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка (в случае если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента);

- информацию о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства (в случаях если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент),

а также информацию об обеспечении этих земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также дежурные кадастровые планы, содержащие сведения о местоположении земельных участков. Эти сведения предоставляются бесплатно соответствующими организациями в двухнедельный срок со дня получения запроса от органа местного самоуправления.

5. Орган местного самоуправления информирует землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия для государственных и муниципальных нужд находящихся соответственно в их пользовании и владении земельных участков в связи с предоставлением этих земельных участков для строительства. В случае если в целях размещения объектов необходимо выкупить земельные участки для государственных или муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, орган местного самоуправления информирует собственников этих земельных участков об их возможном выкупе. Порядок и условия предоставления такой информации установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.

6. Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранный или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора.

7. Орган местного самоуправления принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта.

8. Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением проекта границ земельного участка или об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения.

9. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

10. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта может быть обжаловано заинтересованными лицами в суде.

11. Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства производится в соответствии со [ст. 32](#) Земельного кодекса РФ.

Статья 9. Нормы предоставления земельных участков. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства

1. Согласно [статье 30](#) ГрК РФ в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются также предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства согласно [ст. 38](#) ГрК РФ могут включать в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

5) иные показатели.

3. Нормы предоставления земельных участков определяются в [статье 33](#) ЗК РФ. ЗК РФ предусматривает особый порядок определения предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности, который установлен для определенных целей предоставления земель.

Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, дачного строительства указанные размеры устанавливаются законами субъектов РФ (Закон Волгоградской области от 18 декабря 2002 г. N 769-ОД "О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность на территории Волгоградской области", [ст. 1](#) и [ст. 2](#)).

Для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления ([решение](#) Михайловской городской Думы от 3 апреля 2013 г. N 794 "О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства на территории городского

округа город Михайловка").

Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно для указанных выше целей, устанавливаются:

- федеральными законами - из земель, находящихся в федеральной собственности;
- законами субъектов Российской Федерации - из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации (Закон Волгоградской области от 18 декабря 2002 г. N 769-ОД "О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность на территории Волгоградской области", [ст. 3](#));
- нормативными правовыми актами органов местного самоуправления - из земель, находящихся в собственности муниципальных образований ([решение](#) Михайловской городской Думы от 3 апреля 2013 г. N 794 "О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства на территории городского округа город Михайловка").

Статья 10. Ограничения использования земельных участков

Общие положения о зонах с особыми условиями использования территории.

1. Помимо предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительных регламентах указываются также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Ограничения использования земельных участков заключаются согласно [ст. 56](#) ЗК РФ в ограничении прав на землю, которые могут быть ограничены исключительно по основаниям, установленным [ЗК РФ](#) и иными федеральными законами, в том числе [ГрК РФ](#).

[ЗК РФ](#) предусматривает следующие виды 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 [ЗК РФ](#) и иными законами.

2. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов местного самоуправления или решением суда бессрочно или на определенный срок и сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу. Ограничения прав на землю подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным [законом](#) от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

3. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий представлена в форме картографического документа, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте зон с особыми условиями использования территорий, входящих в состав карты градостроительного зонирования, отображено принципиальное местоположение границ зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемыми по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям, установленным на основе действующих нормативных документов.

Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством в составе проектов соответствующих видов зон и внесению в качестве поправок в Правила землепользования и застройки.

4. Перечни зон с особыми условиями использования территорий, отображение их границ на Карте градостроительного зонирования и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на их территории указаны в соответствии с нормативными правовыми актами органов власти Российской Федерации и Волгоградской области, в том числе по видам зон:

- зоны охраны водоемов - Федеральный закон "Водный кодекс РФ" (от 03.06.2006 N 74-ФЗ с последующими уточнениями);

- зоны охраны водозаборов - СНиП 2.04.02-85 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения";

- зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового назначения - Санитарные правила и нормы СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового назначения";

- зоны санитарной охраны водных объектов и их прибрежные защитные полосы - Положение о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. N 1404;

- зоны особо охраняемых природных территорий - Федеральный закон РФ от 14.03.1995 N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";

- зоны шумового дискомфорта от авиации - ГОСТ 22283-88 "Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения" М., 1989 г.;

- зоны шумового дискомфорта от автомобильного транспорта - СНиП II-12-77 "Защита от шума";

- зоны акустической вредности от городских и внешних автодорог - СНиП 2-07-01.89 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";

- санитарно-защитные зоны от железнодорожного транспорта - СНиП 2-07-01.89 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";

- санитарно-защитные зоны производственных предприятий, стационарных техногенных источников - СанПиН 2.2.1/2.2.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и объектов" и с учетом сложившейся застройки;

- зоны историко-культурного наследия - Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (от 25.06.2002 N 73-ФЗ с последующими уточнениями).

5. Границы зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям установлены:

- по границам территориальных зон карты градостроительного зонирования;

- по элементам кадастрового зонирования;

- по нормативным размерам;

- по границам природных элементов.

Границы территорий водоохраных зон и прибрежных защитных полос определены в соответствии с установленными и закрепленными границами.

Границы зон санитарной охраны водозаборов установлены картометрически. Границы этих зон находятся вне элементов кадастрового зонирования и из-за невозможности определения границ в натуре точно определяются только на топографической основе.

Границы зон экологических ограничений от стационарных техногенных источников определены в соответствии с размером санитарно-защитной зоны, установлены по радиусу от границы участка предприятия или объекта и привязаны к элементам кадастрового зонирования.

Границы зон экологических ограничений от динамических техногенных источников установлены посредством метража от магистрали.

6. Содержание ограничений, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении использования земельных участков и объектов недвижимости, определяется на основе положений нормативных правовых актов органов государственной власти, установивших эти ограничения, в том числе на основе сведений о режимах использования земель в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Для зон с особыми условиями использования территории градостроительным регламентом в составе указанных в настоящем пункте ограничений могут быть указаны:

а) необходимость согласования конкретных вопросов использования земельных участков, объектов капитального строительства специально уполномоченными органами;

б) возможность установления указанными органами дополнительных требований к использованию земельных участков, объектов капитального строительства, подлежащих соблюдению при разработке проектной документации.

**Перечень зон с особыми условиями использования территории,
выделенных на карте градостроительного зонирования, - границ
зон с особыми условиями использования территории городского
округа город Михайловка Волгоградской области**

На картах зон с особыми условиями использования территорий, входящих в состав Карты градостроительного зонирования городского округа город Михайловка, отображены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ	
ВД-1	Водоохранные зоны рек
ВД-2	Водоохранные зоны прудов, балок и ериков
САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ	
СЗП-1	Санитарно-защитные зоны производственного назначения от объектов III класса опасности
СЗП-2	Санитарно-защитные зоны производственного назначения от объектов IV класса опасности
СЗП-3	Санитарно-защитные зоны производственного назначения от объектов V класса опасности

СЗС-1	Санитарно-защитные зоны специального назначения от объектов II класса опасности
СЗС-2	Санитарно-защитные зоны специального назначения от объектов V класса опасности
ОХРАННЫЕ ЗОНЫ	
ОЗ-1	Охранная зона от АГРС
ОЗ-2	Охранная зона от трубопроводного транспорта
САНИТАРНЫЕ РАЗРЫВЫ	
СР-1	Санитарные разрывы для электрических сетей ВЛ напряжением 110 кВ
ПРИДОРОЖНЫЕ ПОЛОСЫ	
ПП-1	Придорожная полоса региональной автотрассы

В составе водоохраных зон отображены следующие зоны:

- зона "ВД-1" - водоохраные зоны от рек - 200 м;
- зона "ВД-2" - водоохраные зоны от прудов, балок и ериков - 50 м.

В составе санитарно-защитных зон производственного назначения отображены следующие зоны:

- зона "СЗП-1" - санитарно-защитная зона производственных объектов III класса опасности: свиноферма до 4 тыс. голов - 300 м;
- зона "СЗП-2" - санитарно-защитная зона производственных объектов IV класса опасности (склады горюче-смазочных материалов, хозяйства с содержанием животных до 100 голов, АГРС, элеватор) - 100 м;
- зона "СЗП-3" - санитарно-защитная зона производственных объектов V класса опасности (склады сельскохозяйственной продукции) - 50 м.

В составе санитарно-защитных зон специального назначения отображены следующие зоны:

- зона "СЗС-1" - санитарно-защитная зона объектов специального назначения: полигон ТБО и скотомогильник с биологическими камерами - 500 м;
- зона "СЗС-2" - санитарно-защитная зона объектов специального назначения: сельское кладбище традиционного захоронения - 50 м.

В составе охранных зон отображены следующие зоны:

- зона "ОЗ-1" - охранная зона от автоматической газораспределительной станции - 300 м;
- зона "ОЗ-2" - охранная зона трубопроводного транспорта.

В составе санитарных разрывов отображены следующие зоны:

- зона "СР-1" - санитарные разрывы для электрических сетей напряжением 110 кВ - 25 м.

В составе придорожных полос отображены следующие зоны:

- зона "ПП-1" - придорожная полоса региональной автотрассы - устанавливается проектом.

Статья 11. Установление публичных сервитутов

1. К иным ограничениям использования земельного участка может быть отнесен публичный сервитут, предусмотренный [ст. 23](#) ЗК РФ. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ или органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

2. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

3. ЗК РФ устанавливает закрытый перечень целей установления публичного сервитута:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

4. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен. В случаях если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившим публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

5. Сервитуты подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным [законом](#) от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

6. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен ([ст. 48](#) ЗК РФ).

Статья 12. Прекращение прав на землю

1. При прекращении прав собственности на землю необходимо руководствоваться [статьями 44 - 55 гл. VII](#) ЗК РФ, где представлены основания прекращения права собственности, аренды земельного участка, перечень случаев, когда осуществляется изъятие, в том числе путем выкупа.

2. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по основаниям, установленным [статьей 49](#) ЗК РФ.

3. Порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника, порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или

муниципальных нужд, порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

4. Муниципальными нуждами городского округа город Михайловка, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

- необходимость размещения объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов, а именно: объекты инженерно-транспортной инфраструктуры федерального и регионального значения (энергетических систем, транспорта, путей сообщения, информатики и связи, линейные объекты, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий, автомобильные дороги общего пользования, мосты местного значения), а также объекты обороны и безопасности;

- подтвержденная решением представительного органа местного самоуправления (Михайловской городской Думой) необходимость реконструкции территорий, застроенных аварийным фондом, при условии уплаты выкупной цены владельцам недвижимости либо на основании соглашений между администрацией города и владельцами, нанимателями, предусматривающих предоставление адекватного жилья или предоставление другого земельного участка с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Статья 13. Разработка и согласование проектной документации

1. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также отдельных разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства в соответствии с [частью 12.2](#) настоящей статьи.

2. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

3. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

4. Виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по подготовке проектной документации могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

5. Лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, организует и координирует работы по подготовке проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, вправе выполнять определенные виды работ по подготовке проектной документации самостоятельно при условии соответствия такого лица требованиям, предусмотренным [частью 4](#) настоящей статьи, и (или) с привлечением других соответствующих указанным требованиям лиц.

5.1. В случае, если работы по организации подготовки проектной документации объекта капитального строительства включены в указанный в [части 4 статьи 55.8](#) ГрК РФ перечень, лицо, осуществляющее подготовку проектной документации такого объекта капитального строительства, должно иметь выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам по организации подготовки проектной

документации.

5.2. Договором о подготовке проектной документации, заключенным застройщиком или техническим заказчиком с физическим или юридическим лицом, может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий. В этом случае указанное физическое или юридическое лицо осуществляет также организацию и координацию работ по инженерным изысканиям и несет ответственность за достоверность, качество и полноту выполненных инженерных изысканий. Этим договором также может быть предусмотрено обеспечение получения указанным физическим или юридическим лицом технических условий.

6. В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик обязан предоставить такому лицу:

1) градостроительный план земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

7. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

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

9. Орган местного самоуправления не позднее чем за тридцать дней до дня проведения соответствующих торгов, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, информацию о плате за подключение, а также о плате за технологическое присоединение к электрическим сетям.

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

11. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением

на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

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

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объемно-планировочные решения;

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

6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

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

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

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

10.1) требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства;

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

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

12) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

12.1. Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или технического заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

12.2. В случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства осуществляется подготовка отдельных разделов проектной документации на основании задания застройщика или технического заказчика в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

13. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства,

реконструкции объектов капитального строительства, состав и требования к содержанию разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

14. Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, пунктов хранения радиоактивных отходов), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятий по противодействию терроризму.

15. Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком. В случаях, предусмотренных [статьей 49](#) настоящего Кодекса, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.

16. Не допускается требовать согласование проектной документации, заключение на проектную документацию и иные документы, не предусмотренные настоящими Правилами и [ГрК РФ](#).

Статья 14. Выдача разрешений на строительство

1. Правом производить строительные изменения недвижимости в городском округе город Михайловка - осуществлять строительство, капитальный ремонт, реконструкцию, пристройки, снос объектов - обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования), или их доверенные лица.

2. Единственным законным основанием для осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, за исключением случаев, установленных [ГрК РФ](#), является разрешение на строительство. [ГрК РФ \(статья 51\)](#) установил порядок выдачи разрешения на строительство и детально регламентировал следующие вопросы о порядке выдачи разрешений на строительство:

- о форме заявления о выдаче разрешения на строительство;
- сроки и порядок рассмотрения данного заявления;
- перечень предоставляемых к рассмотрению материалов;
- о форме разрешения на строительство;
- порядок введения в действие указанного разрешения и срок его действия;
- порядок обжалования отказа в выдаче разрешения на строительство.

3. После установления формы градостроительного плана земельного участка в составе градостроительного плана земельного участка, не указанного в [части 4 ст. 36](#) [ГрК РФ](#), указываются данные и информация, предусмотренные [частью 3 ст. 44](#) [ГрК РФ](#), за исключением информации, предусмотренной [п. 4 ч. 3 ст. 44](#) [ГрК РФ](#). В составе градостроительного плана указанного участка также должна указываться информация о разрешенном использовании земельного участка. В таком случае подготовка проектной документации объекта капитального строительства осуществляется на основании информации, указываемой в составе градостроительного плана земельного участка.

4. С 1 января 2010 г. не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии Правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

5. Выдача разрешения на строительство осуществляется администрацией городского округа город Михайловка (п. 15 ст. 51 ГрК РФ).

6. Выдача разрешений на строительство не требуется в случаях:

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

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

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

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

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;

5) в иных случаях, если в соответствии с ГрК РФ, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

7. **Форма** разрешения на строительство установлена постановлением Правительства Российской Федерации "О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию" от 24 ноября 2005 г. N 698.

8. Порядок выдачи разрешений на строительство на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, может определяться Правительством Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Перечень таких участков установлен в ст. 36 ГрК РФ. В остальных случаях разрешение на строительство выдается органами местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. В соответствии со ст. 8 ГрК РФ выдача разрешения на строительство на территории городского округа осуществляется органами местного самоуправления городского округа.

Статья 15. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства и строительный контроль

1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также их капитального ремонта определено **статьей 52** ГрК РФ.

Статья устанавливает:

- положения о регулировании на федеральном уровне строительства, реконструкции объектов капитального строительства, капитального ремонта;

- круг лиц, которые могут осуществлять строительство;

- обязанности застройщика (заказчика) и лица, осуществляющего строительство;

- перечень документов, направляемых в органы государственного строительного надзора при начале работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту;

- обязанности лица, осуществляющего строительство, в случае обнаружения на застраиваемом земельном участке объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия.

2. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, кроме

случаев, предусмотренных **ГрК** РФ, должны осуществляться исключительно на основе разрешения на строительство и с соблюдением технических регламентов (до их введения - требований нормативных правовых актов РФ).

3. **Статья 53** ГрК РФ регулирует вопросы, связанные с осуществлением контроля при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте за соблюдением выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка (требованиям архитектурно-планировочного задания, если проектная документация разрабатывалась на основе архитектурно-планировочного задания). **Статьей** закрепляются обязанности лица, осуществляющего строительство, устанавливается обязанность проводить контроль за выполнением работ, строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, оказывающих влияние на безопасность объекта.

4. Государственный строительный надзор согласно **ст. 54** ГрК РФ осуществляется только в отношении объектов, проектная документация которых подлежит в соответствии со **ст. 49** ГрК РФ государственной экспертизе либо проектная документация таких объектов является типовой проектной документацией. **Статья** четко закрепляет предмет государственного надзора - проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта техническим регламентам (до их принятия - требованиям действующих нормативных документов в строительстве).

5. Государственный строительный надзор осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора. При осуществлении государственного строительного надзора руководствоваться **постановлением** Правительства РФ от 1 февраля 2006 года N 54 "О государственном строительном надзоре в Российской Федерации", в котором органом, уполномоченным осуществлять государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии, опасных производственных объектов (газопроводов, дымовых труб, котельных и т.п.), линий связи (в т.ч. линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством РФ, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, за исключением объектов военной инфраструктуры Вооруженных Сил РФ, является Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор), органом, уполномоченным осуществлять государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов военной инфраструктуры Вооруженных Сил РФ, является Министерство обороны РФ, а также **постановлением** Администрации Волгоградской области от 17 октября 2011 года N 602-П, в котором органом, уполномоченным осуществлять государственный строительный надзор Волгоградской области, является Управление государственного строительного надзора Администрации Волгоградской области. Полномочия осуществляются в соответствии с Административным **регламентом**, утвержденным приказом Управления государственного строительного надзора Администрации Волгоградской области от 26 апреля 2012 года N 735.

Статья 16. Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию

1. Порядок действий ввода объекта в эксплуатацию определен **ст. 55** ГрК РФ. **Статья** устанавливает перечень документов, представленных для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, который может быть расширен Правительством РФ в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

2. **Форма** разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена постановлением Правительства Российской Федерации "О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию" от 24 ноября 2005 г. N 698.

Глава 1.3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Статья 17. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Правовой режим земель в соответствии с **ЗК** РФ определяется исходя из их принадлежности к той или

иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. ГрК РФ распространяет механизм разрешенного использования и на объекты капитального строительства и устанавливает классификацию видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на следующие виды:

- 1) основные виды разрешенного использования;
 - 2) условно разрешенные виды использования;
 - 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.
2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, в отношении которых ГрК РФ установлены не только полномочия, но и запреты (ст. 9, ч. 4 и ст. 37, ч. 4).
4. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном ст. 39 ГрК РФ.
5. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.
6. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений ст. 39 ГрК РФ.
7. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.
8. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.
9. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.
10. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно
-

разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

11. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется [Уставом](#) городского округа город Михайловка или нормативными правовыми актами представительного органа городского округа (Михайловской городской Думой) и не может быть более одного месяца.

12. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

13. На основании указанных в [части 8](#) настоящей статьи рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования городской округ город Михайловка в сети "Интернет".

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

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

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

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках [статьи 33](#) Правил, являются не разрешенными для соответствующей зоны.

Статья 18. Изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

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

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

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

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

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

- собственники квартир в многоквартирных домах - в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования: а) многоквартирные дома расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое; б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов); в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие - требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

3. Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой городского округа город Михайловка с учетом публичных слушаний. Указанные публичные слушания организуются и проводятся в порядке, определенном [Уставом](#) муниципального образования - городского округа город Михайловка или нормативными правовыми актами представительного органа городского округа с учетом положений [ч. 3 - 10 ст. 39](#) ГрК РФ в части соответствующих требований ([ст. 4](#) ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации").

4. В случае если до введения в действие Градостроительного [кодекса](#) Российской Федерации один вид разрешенного использования объекта капитального строительства был изменен на другой вид такого использования в соответствии с законодательством, действовавшим на момент изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства, решение об изменении одного вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположен указанный объект, на другой вид разрешенного использования этого земельного участка принимается без проведения публичных слушаний при условии, что такой вид разрешенного использования земельного участка не противоречит его целевому назначению.

5. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство;

- требуется разрешение на строительство.

Не требуется получения разрешения на строительство для таких видов строительных изменений недвижимости, которые по своим целям, характеру и объемам не приведут к нарушениям настоящих Правил, не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Не требуется также разрешения на строительство для изменения одного вида на другой разрешенного использования недвижимости при условии, что:

- выбираемый владельцем недвижимости вид использования обозначен в градостроительных регламентах (для соответствующей зоны) как основной или сопутствующий.

6. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое, а также переустройства и перепланировки жилого помещения установлен Жилищным кодексом РФ, [глава 3, ст. 22, 23](#) и [глава 4, ст. 25 - 27](#).

7. Согласно [ст. 37](#) ГрК РФ решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не

устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Статья 19. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. В случае если параметры земельного участка, а также объекта капитального строительства не соответствуют требованиям градостроительного регламента, установленного для данной территориальной зоны или подзоны, но при этом вид разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства соответствует основному или вспомогательному виду разрешенного использования, то заинтересованное лицо может подать заявление в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства (отступов построек от границ участка, процента застройки участка, высоты построек).

2. Соответствующая заявка направляется в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки и должна содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами города;
- допустимы по архитектурно-строительным требованиям, требованиям эстетики, экологии, пожарной безопасности.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном [Уставом](#) городского округа город Михайловка и (или) нормативными правовыми актами представительного органа городского округа с учетом положений, предусмотренных [статьей 39](#) Градостроительного кодекса РФ, связанных с организацией и проведением публичных слушаний.

4. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе принимается главой городского округа город Михайловка в течение семи дней со дня поступления рекомендаций, подготовленных комиссией на основании заключения о результатах публичных слушаний ([ст. 40, п. 6](#) ГрК РФ).

Глава 1.4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 20. Назначение и виды документации по планировке территории

1. В соответствии с [п. 1 ст. 1](#) ГрК РФ планировка территории определяется как один из элементов градостроительной деятельности. По последовательности расположения планировка территории расположена после территориального планирования и градостроительного зонирования, предшествуя архитектурно-строительному проектированию и строительству, капитальному ремонту, реконструкции объектов капитального строительства. Такая последовательность не случайна. Она определяет то, что основанием для планировки территории являются документы территориального планирования (включая генеральный план), а также правила землепользования и застройки.

2. Цель подготовки документации по планировке территории состоит в обеспечении устойчивого развития территории путем упорядочения ее планировочной организации - выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), а также установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для

планируемого размещения таких объектов, включая и размещение линейных объектов.

3. **ГрК** РФ устанавливает норму, согласно которой документация по планировке территории подготавливается применительно ко всем территориям - застроенным или подлежащим застройке (ст. 41 **ГрК** РФ), а также незастроенным и не предназначенным для строительства. Планировка территории становится универсальным способом действий по упорядочению организации территории, осуществляемым в соответствии с документами территориального планирования.

4. Применительно к определению незастроенных и не предназначенных для строительства территорий и земельных участков следует учитывать ст. 9, ч. 4 **ГрК** РФ, которая согласно Федеральному **закону** от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ (в редакции Федерального закона от 20 марта 2011 г. N 41-ФЗ) вступает в силу с 31 декабря 2012 г. и согласно которой не допускается принятие органами государственной власти, органами местного самоуправления решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель из одной категории в другую при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

5. Градостроительный **кодекс** определяет случаи, когда не требуется подготовка документации по планировке территории. Это случаи, когда правообладатели земельных участков по своей инициативе:

- 1) разделяют один земельный участок на несколько земельных участков;
- 2) объединяют несколько земельных участков в один земельный участок;
- 3) изменяют общую границу нескольких земельных участков.

Во всех указанных случаях подготавливается землеустроительная документация в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих трех требований:

- 1) размеры образованных земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренные градостроительным регламентом;
- 2) наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку;
- 3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны согласно Правилам землепользования и застройки.

6. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

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

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

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

7. Градостроительным **кодексом** установлено, что при подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка трех видов документации:

- 1) проектов планировки территории;
- 2) проектов межевания территории;
- 3) градостроительных планов земельных участков.

Из состава такой документации исключен проект застройки, назначение и содержание которого определялось ГрК РФ 1998 г. N 73-ФЗ, **ст. 60**.

7.1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры (**ст. 42** ГрК РФ).

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

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

7.2. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий (**ст. 43** ГрК РФ).

Проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ необходимо определить, изменить:

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

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа. Проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов

планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

7.3. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам (ст. 44 ГрК РФ).

Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа. Состав градостроительного плана земельного участка определен ст. 44, п. 3 ГрК РФ.

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

Форма градостроительного плана земельного участка установлена приказом Министерства регионального развития РФ от 10 мая 2011 г. N 207 "Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка" и выдается по заявке заказчика отделом архитектуры и градостроительства администрации городского округа город Михайловка.

Порядок заполнения формы градостроительного плана земельного участка определен в **приложении** к приказу Министерства регионального развития РФ от 10 мая 2011 г. N 207 "Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка".

Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность - в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;
- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;
- принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
- выдачи разрешений на строительство;
- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

8. Принципом земельного права является признание объектом земельных отношений земельного участка с установленным правовым режимом, подготовленного (в том числе посредством планировки территории) и сформированного из состава государственных и муниципальных земель.

Этот принцип получил развитие в **ГрК РФ N 190-ФЗ**, в котором устанавливается, что:

- 1) документация по планировке территории подготавливается до того, как застройщикам будут переданы права на сформированные на основе этой документации земельные участки;
- 2) застройщиками являются лица, обладающие четко определенными правами на принадлежащие им земельные участки, в том числе и в части, определяющей виды и пределы возможного на этих участках строительства. Это устанавливается градостроительными планами земельных участков, представляющими собой результат действий по планировке территории;

3) лица, получив права на земельные участки и став застройщиками, не нуждаются в выполнении дополнительных действий по планировке территории, а приступают к подготовке проектной документации в соответствии с градостроительными планами земельных участков.

9. Утвержденная документация по планировке территории может стать основанием для внесения изменений в Правила землепользования и застройки в части уточнения градостроительных регламентов. Таким образом, не только Правила землепользования и застройки являются одним из оснований для подготовки документации по планировке территории, но и посредством этой документации можно развивать и дополнять указанные Правила в части расширения состава и уточнения значений показателей, определяющих предельные параметры разрешенного строительства в соответствующих территориальных зонах.

Статья 21. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления городского округа

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются органами местного самоуправления городского округа город Михайловка по инициативе указанных органов, которые обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана и Правил землепользования и застройки.

2. Решения о подготовке документации по планировке территории могут приниматься органами местного самоуправления при отсутствии документов территориального планирования до вступления в силу с 31 декабря 2012 г. [части 6 статьи 45](#) ГрК РФ согласно Федеральному [закону](#) от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ (в редакции Федерального закона от 20 марта 2011 г. N 41-ФЗ). После вступления в силу с 31 декабря 2012 г. [части 6 статьи 45](#) ГрК РФ не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц, а также случая, предусмотренного [частью 6 статьи 18](#) ГрК РФ.

3. ГрК РФ в [статье 46](#) установил ряд особенностей подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления городского округа, которые сводятся к установлению следующих норм:

1) о праве физических и юридических лиц представлять предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории;

2) об обязательном рассмотрении до их утверждения на публичных слушаниях документации по планировке территории;

3) о праве представительного органа местного самоуправления городского округа на основании документации по планировке территории, утвержденной главой местной администрации городского округа, вносить изменения в Правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

4. При выдаче градостроительного плана земельного участка проведение процедур, предусмотренных [ст. 46, ч. 1 - 16](#) ГрК РФ, не требуется, когда одновременно имеется сочетание следующих условий:

1) градостроительные планы запрашиваются применительно к ранее сформированным земельным участкам (применительно к которым проведен государственный кадастровый учет и зарегистрированы права на земельный участок), расположенным на уже застроенной территории, при намерении осуществить реконструкцию существующих объектов или построить новые объекты на таких земельных участках;

2) применительно к территории расположения указанных земельных участков установлены градостроительные регламенты.

5. Подготовка документации по планировке территории по своей правовой природе представляет собой выполнение работ.

6. Подготовленная документация по планировке территории проверяется на соответствие техническим регламентам и градостроительным регламентам с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий (охранных, санитарно-защитных зон, зон охраны объектов культурного наследия, водоохраных зон, зон охраны источников питьевого водоснабжения, зон охраняемых объектов, иных зон).

7. Проверку осуществляют органы, принявшие решения о подготовке документации по планировке территории.

8. Документация по планировке территории утверждается главой городского округа с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и заключения о результатах публичных слушаний.

9. Состав действий на стадии проекта планировки включает:

- 1) принятие решения о подготовке документации;
- 2) проверку подготовленной документации;
- 3) проведение публичных слушаний;
- 4) утверждение и опубликование документации;
- 5) внесение изменений представительными органами в Правила землепользования и застройки.

Глава 1.5. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 22. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

1. Согласно [ст. 31, п. 6](#) ГрК РФ одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки главой местной администрации (главой городского округа город Михайловка) утверждается состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - Комиссия).

1.1. Комиссия по землепользованию и застройке является постоянно действующим консультативным органом при главе администрации городского округа и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

2. Состав Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки утвержден постановлением главы администрации городского округа "О создании комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории городского округа город Михайловка" от 06 марта 2012 года N 364. В ее состав входят представители администрации городского округа город Михайловка, а также органов по санитарно-эпидемиологическому, пожарному и экологическому надзору.

Решение Комиссии принимается простым большинством голосов при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов; при равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

3. Комиссия:

1) представляет на проверку органам местного самоуправления проект правил землепользования и застройки на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану городского округа;

2) проводит публичные слушания (на основании решения главы муниципального образования при получении проекта правил землепользования и застройки от органа местного самоуправления, осуществлявшего проверку проекта правил землепользования), которые проводятся в порядке, определяемом [Уставом](#) городского округа или нормативным правовым актом представительного органа;

3) обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки после завершения

публичных слушаний с учетом результатов таких публичных слушаний.

Комиссии могут быть даны полномочия готовить рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с апелляциями физических и юридических лиц по поводу решений городской администрации по вопросам землепользования и застройки.

4. Определение органа местного самоуправления, который будет проводить проверку соответствия проекта правил землепользования и застройки обязательным требованиям технических регламентов, а также документам территориального планирования (генеральному плану), осуществляется муниципальным образованием самостоятельно. Таким органом может быть отдел архитектуры и градостроительства городского округа.

Статья 23. Проведение публичных слушаний

1. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки городского округа город Михайловка проводятся Комиссией в порядке, определяемом **Уставом** муниципального образования городской округ город Михайловка и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования, в соответствии со **статьей 28** и **ст. 31, ч. 13, 14** Градостроительного кодекса РФ.

2. Глава городского округа принимает решение о проведении публичных слушаний в срок не позднее чем через десять дней со дня получения проекта. Публичные слушания с участием жителей городского округа в целях соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства проводятся в обязательном порядке с целью информирования общественности.

3. Общий порядок проведения публичных слушаний установлен также N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 6 октября 2003 г., **ст. 28**. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта. Комиссия публикует оповещение о предстоящем слушании. Оповещение дается в форме:

- публикаций в местных газетах;
- объявлений по местному радио и (или) телевидению;
- вывешивания объявлений в здании администрации городского округа.

Оповещение должно содержать информацию о:

- характере обсуждаемого вопроса;
- дате, времени и месте проведения публичного слушания;
- дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей информацией.

4. В целях доведения до населения информации о содержании проекта уполномоченные на проведение публичных слушаний организуют выступления представителей органов местного самоуправления в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

5. Согласно **статье 31, п. 15** ГрК РФ после завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки Комиссия с учетом результатов публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе администрации городского округа. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

6. После представления проекта правил землепользования и застройки с обязательными приложениями глава администрации в течение десяти дней принимает решение о направлении указанного проекта в представительный орган городского округа город Михайловка или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

7. Порядок утверждения Правил землепользования и застройки определен [статьей 32](#) ГрК РФ N 190-ФЗ.

8. Публичные слушания проводятся также:

- по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- при внесении изменений в Правила землепользования и застройки;
- при подготовке проектов планировки территорий и проектов межевания.

Глава 1.6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 24. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном [статьей 31, ч. 14](#) и [ст. 33](#) Градостроительного кодекса РФ.

2. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется по следующим основаниям:

1) несоответствие Правил землепользования и застройки генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений (обязательное основание, [ст. 33, п. 1, ч. 2](#) ГрК РФ);

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов (необязательное основание, [ст. 33, п. 2, ч. 2](#) ГрК РФ).

3. Основаниями для внесения дополнений и изменений в Правила являются дополнения и изменения в законы, другие нормативные правовые акты:

- Российской Федерации;
- Волгоградской области;
- органов местного самоуправления городского округа город Михайловка.

4. Согласно [ст. 33, п. 3](#) ГрК РФ предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в Комиссию направляются:

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

- органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в случаях если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

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

- органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок

регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории городского округа, межселенных территориях;

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

5. Заявка регистрируется, и ее копия направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке, который организывает рассмотрение заявки посредством публичных слушаний. На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

6. Согласно [статье 33, п. 4](#) ГрК РФ Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации городского округа город Михайловка.

7. Глава администрации городского округа город Михайловка с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

8. Решение главы администрации городского округа город Михайловка об отклонении предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки может быть обжаловано в судебном порядке заинтересованными гражданами, юридическими лицами, органами государственной власти РФ или субъектов РФ.

9. Дополнения и изменения в [части 1 и 2](#) Правил вступают в силу в день опубликования в средствах массовой информации сообщения о соответствующем решении.

Глава 1.7. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 25. Действие Правил по отношению к градостроительной документации

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей Правилам.

2. После введения в действие настоящих Правил администрация городского округа город Михайловка может принимать решения:

- о приведении в соответствие с Правилами ранее утвержденных и не реализованных планов в части установленных градостроительных регламентов;

- о разработке новой градостроительной документации (проекты планировки, межевания), основанием для которой являются документы территориального планирования и Правила землепользования и застройки и которые в свою очередь могут использоваться как основание для внесения дополнений и изменений в действующие Правила.

Статья 26. Ответственность за нарушение Правил

1. Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут

дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации (ст. 58 ГрК РФ).

2. Уголовная ответственность может наступить только за преступления, состав которых предусмотрен Уголовным кодексом РФ. Если несоблюдение градостроительных норм и правил повлекло тяжкие последствия, такие как причинение вреда здоровью людей или гибель людей, причинение крупного имущественного ущерба, то могут быть применены статьи УК РФ.

3. Уголовный кодекс предусматривает ответственность за нарушение правил охраны окружающей среды при проектировании, размещении, строительстве, вводе в эксплуатацию и эксплуатации промышленных, сельскохозяйственных, научных и иных объектов лицами, ответственными за соблюдение этих правил, если это повлекло существенное причинение вреда здоровью человека либо иные тяжкие последствия (ст. 246 УК РФ).

4. Административная ответственность за правонарушения, связанные с нарушением законодательства о градостроительной деятельности, предусмотрена Кодексом об административных правонарушениях РФ (КоАП РФ). Административную ответственность влечет несоблюдение экологических требований при планировании, технико-экономическом обосновании проектов, проектировании, размещении, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию, эксплуатации предприятий, сооружений или иных объектов.

5. Административная ответственность предусмотрена и за нарушение установленного порядка строительства объектов, приемки, ввода их в эксплуатацию. Строительство без разрешения зданий и сооружений производственного и непроизводственного назначения, в том числе жилых зданий, а также объектов индивидуального строительства влечет наложение административного штрафа на граждан и должностных и юридических лиц в соответствии со ст. 9.5 КоАП РФ.

6. В градостроительной деятельности необходимо выполнение требований норм и правил по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций. Невыполнение предусмотренных законодательством обязанностей по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера согласно ст. 20.6 КоАП РФ влечет наложение административного штрафа на должностных лиц.

7. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических или юридических лиц в результате утверждения не соответствующих требованиям технических регламентов документов территориального планирования муниципальных образований, Правил землепользования и застройки, документации по планировке территорий муниципальных образований, осуществляется в полном объеме (ст. 59 ГрК РФ).

Часть 2. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 2.1. КАРТА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

Статья 27. Карта границ территориальных зон городского округа город Михайловка (приложение А)

1. На карте градостроительного зонирования установлены границы территориальных зон, которые отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной из территориальных зон.

2. При подготовке Правил землепользования и застройки границы территориальных зон установлены с учетом:

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

- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом городского округа;

- определенных ГрК РФ территориальных зон;

- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документацией по планировке территории;

- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

3. Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам муниципальных образований;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

4. При определении границ территориальных зон взято за основу кадастровое деление территории города.

Статья 28. Перечень и описание территориальных зон

В результате градостроительного зонирования на территории города установлены следующие территориальные зоны:

Виды территориальных зон

1.		Общественно-деловые зоны
1.	Ц-1	Зона центра деловой и коммерческой активности общегородского значения
2.	Ц-1И	Зона центра деловой и коммерческой активности общегородского значения на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры
3.	Ц-2	Зона центра обслуживания и коммерческой активности местного значения
4.	Ц-2Н	Зона центра обслуживания и коммерческой активности местного значения на территориях действия ограничений по условиям охраны недр
5.	Ц-2И	Зона центра обслуживания и коммерческой активности местного значения на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры
6.	Ц-3	Зона специализированных центров
7.	Ц-3И	Зона специализированных центров на территориях действия ограничений по условиям истории и культуры
2.		Жилые зоны
1.	Ж-1	Зона садоводческих товариществ
2.	Ж-1Н	Зона садоводческих товариществ на территориях действия ограничений по условиям охраны недр

3.	Ж-2	Зона индивидуальной жилой застройки с приусадебными земельными участками
4.	Ж-2ЛП	Зона застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения личного подсобного хозяйства
5.	Ж-2Н	Зона индивидуальной жилой застройки с приусадебными земельными участками на территориях действия ограничений по условиям охраны недр
6.	Ж-2И	Зона индивидуальной жилой застройки с приусадебными земельными участками на территориях действия ограничений по условиям участками на территориях действия ограничений
7.	Ж-2Р	Зона развития жилой застройки
8.	Ж-3	Зона малоэтажной жилой застройки
9.	Ж-3О	Зона застройки объектами дошкольного, начального и среднего общего образования
10.	Ж-3Н	Зона малоэтажной жилой застройки на территориях действия ограничений по условиям охраны недр
11.	Ж-4	Зона смешанной жилой застройки
12.	Ж-4И	Зона малоэтажной жилой застройки на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры
13.	Ж-5	Зона среднеэтажной жилой застройки
3.		Производственные зоны
1.	П-1	Зона предприятий I - II класса вредности
2.	П-1Н	Зона предприятий I - II класса вредности на территориях действия ограничений по условиям охраны недр
3.	П-2	Зона предприятий III - IV класса вредности
4.	П-2Н	Зона предприятий III - IV класса вредности на территориях действия ограничений по условиям охраны недр
5.	П-3	Коммунально-складская зона, зона предприятий V класса вредности
6.	П-3Н	Коммунально-складская зона, зона предприятий V класса вредности на территориях действия ограничений по условиям охраны недр
7.	П-4	Зона сооружений железнодорожного транспорта
4.		Зона инженерной и транспортной инфраструктур
1.	ИТ-1	Зона сооружений автомобильного транспорта
2.	ИТ-1И	Зона сооружений автомобильного транспорта на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры

3.	ИТ-1Н	Зона сооружений автомобильного транспорта на территориях действия ограничений по условиям охраны недр
4.	ИТ-2	Зона сооружений внешней инженерной инфраструктуры
5.	ИТ-2Н	Зона сооружений внешней инженерной инфраструктуры на территориях действия ограничений по условиям охраны недр
5.		Зоны рекреационного назначения
1.	Р-1	Зона городских парков, бульваров, скверов
2.	Р-1Н	Зона городских парков, бульваров, скверов на территориях действия ограничений по условиям охраны недр
3.	Р-2	Зона рекреационно-ландшафтных территорий
4.	Р-3	Зона земель лесного фонда
5.	Р-4	Зона земель, занятая водными объектами
6.		Зоны специального назначения
1.	С-1	Зона кладбищ
2.	С-2	Зона свалок бытовых отходов, полигонов для захоронения неутилизированных промышленных отходов
7.		Зоны сельскохозяйственного использования
1.	СХ-1	Зона, занятая объектами сельскохозяйственного использования
(в ред. решения Михайловской городской Думы Волгоградской обл. от 25.11.2015 N 1014)		
2.	Исключен. - Решение Михайловской городской Думы Волгоградской обл. от 25.11.2015 N 1014	
8.		Зоны размещения военных объектов и иных режимных территорий
1.	В	Зона военных объектов и иных режимных территорий
9.		Иные виды территориальных зон
1.	А	Зона прочих территорий
2.	АН	Зона прочих территорий на территориях действия ограничений по условиям охраны недр

Глава 2.2. КАРТА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Статья 29. Карта границ зон с особыми условиями использования городского округа город Михайловка (приложение Б)

1. Карта санитарно-защитных зон отображает границы и территории санитарно-защитных зон предприятий, размеры которых установлены в соответствии с [СанПиН](#) (санитарно-эпидемиологические правила

и нормативы) 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

Территории санитарно-защитных зон могут изменить свои границы после мероприятий, проведенных на основании утвержденных в установленном порядке проектов санитарно-защитных зон, а также после изменения класса предприятия в соответствии с СанПиН.

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: в данных Правилах статья 40 отсутствует.

2. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 40 настоящих Правил, определяется:

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

ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам.

3. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте [статьи 28](#) настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяются [статьей 19](#) настоящих Правил.

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

Федеральный [закон](#) от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";

Федеральный [закон](#) от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";

Санитарно-эпидемиологические [правила и нормативы](#) (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

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

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

виды запрещенного использования - в соответствии с [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#) "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#) "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" с использованием процедур публичных слушаний, определенных настоящими Правилами.

Глава 2.3. КАРТА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Статья 30. Карта границ территорий объектов культурного

наследия городского округа город Михайловка (приложение В)

На карте границ территорий объектов культурного наследия отображены объекты культурного наследия в соответствии со [списком](#), утвержденным постановлением Волгоградской областной Думы от 05.06.1997 N 62/706, [постановлением](#) Волгоградской областной Думы от 30.06.2005 N 13/326.

Статья 31. Перечень объектов культурного наследия городского округа город Михайловка

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: Основы законодательства Российской Федерации о культуре от 09.10.1992 имеют номер 3612-1, а не 3613-1.

В целях сохранения культурного наследия, обеспечения учета, сохранности, содержания, использования и реставрации памятников истории и культуры в соответствии с [Законом](#) Российской Федерации от 9 октября 1992 г. N 3613-1 "Основы законодательства Российской Федерации о культуре" и с [пунктом 15 статьи 45](#) Закона Российской Федерации от 5 марта 1992 г. N 2449-1 Волгоградской областной Думой утвержден список объектов культурного наследия, находящихся на территории Волгоградской области, подлежащих государственной охране как памятники истории, культуры регионального значения.

Список объектов культурного наследия, находящихся на территории городского округа город Михайловка, подлежащих государственной охране как памятники истории и культуры регионального значения

(в ред. [решения](#) Михайловской городской Думы Волгоградской обл. от 31.03.2014 N 871)

Городской округ город Михайловка				
№ по постановлению Волгоградской областной Думы от 5 июня 1997 г. N 62/706	№ п/п	Наименование памятника	Дата сооружения	Место расположения или адрес
Памятники архитектуры и градостроительства				
1359.	1.	Церковь Свт. Митрофания	1834 г.	с. Себрово
1360.	2.	Церковь Покрова Пресвятой Богородицы	1896 - 1900 гг.	хут. Сенной
1361.	3.	Церковь Рождества Христова	1803 - 1809 гг.	хут. Раздоры
Памятники истории				
1362.	4.	Братская могила участников Гражданской войны, погибших в борьбе за власть Советов	1918 - 1919 гг., 1936 г.	г. Михайловка, пл. Коммуны

1363.	5.	Братская могила советских воинов, погибших в период Сталинградской битвы	1942 - 1943 гг., 1953 г.	г. Михайловка, ул. Ленина
1364.	6.	Братская могила советских воинов, погибших в период Сталинградской битвы	1942 - 1943 гг., 1978 г.	г. Михайловка, парк Победы
1365.	7.	Могила лейтенанта Тюлина В.А., погибшего при исполнении служебных обязанностей	1947 г.	г. Михайловка, в сквере к/т "Космос"
1366.	8.	Братская могила советских воинов, погибших в период Сталинградской битвы	1942 - 1943 гг., 1974 г.	г. Михайловка, Привокзальная площадь
1367.	9.	Братская могила участников Гражданской войны и советских воинов, погибших в период Сталинградской битвы	1918 - 1919 гг., 1942 - 1943 гг., 1946 г.	с. Себрово
1368.	10.	Здание, в котором находился штаб Донской казачьей кавалерийской дивизии	1941 - 1942 гг.	г. Михайловка, ул. Ленина, 106
1369.	11.	Здание, в котором проходило первое организационное комсомольское собрание	1919 г.	г. Михайловка, ул. Ленина, 68
1370.	12.	Здание, в котором находился штаб формирования воинских частей в годы Великой Отечественной войны	1941 - 1945 гг.	г. Михайловка, ул. Мира, 63
1371.	13.	Здание, в котором размещался ревком Усть-Медведицкого военного округа в годы Гражданской войны	1918 г.	г. Михайловка, ул. Мира, 82
1372.	14.	Здание, в котором находился штаб обороны Михайловской дружины Красной гвардии	1918 г.	г. Михайловка, ул. Ленина, 15
1373.	15.	Братская могила участников Гражданской войны и советских воинов, погибших в период	1918 - 1919 гг., 1942 - 1943 гг., 1967 г.	ст-ца Арчединская

		Сталинградской битвы		
1374.	16.	Братская могила участников Гражданской войны и советских воинов, погибших в период Сталинградской битвы	1918 - 1919 гг., 1941 - 1943 гг., 1959 г.	хут. Безымянка
1375.	17.	Братская могила милиционеров, погибших в бою с белобандитами	1921 г., 1972 г.	хут. Большой
1376.	18.	Братская могила красных партизан, погибших в период Гражданской войны в борьбе за власть Советов	1918 г., 1959 г.	хут. Большой
1377.	19.	Братская могила участников Гражданской войны и советских воинов, погибших в период Сталинградской битвы	1918 - 1919 гг., 1942 - 1943 гг., 1980 г.	хут. Глинище, центр
1378.	20.	Братская могила участников Гражданской войны, погибших в борьбе за власть Советов	1918 - 1920 гг., 1972 г.	ст-ца Етеревская, центр
1379.	21.	Братская могила участников Гражданской войны, погибших в борьбе за власть Советов	1918 - 1920 гг., 1958 г.	хут. Карагичевский, центр
1380.	22.	Братская могила советских воинов, погибших в период Сталинградской битвы	1942 - 1943 гг., 1952 г.	хут. Катасонов, центр
1381.	23.	Братская могила участников Гражданской войны, погибших в борьбе за власть Советов	1918 - 1920 гг., 1967 г.	хут. Крутинский
1382.	24.	Братская могила участников Гражданской войны, погибших в борьбе за власть Советов	1918 - 1920 гг., 1954 г.	хут. Маломедведевский
1383.	25.	Братская могила советских воинов, погибших в период Сталинградской битвы	1942 - 1943 гг., 1972 г.	хут. Староселье
1384.	26.	Братская могила участников Гражданской войны, погибших в борьбе за власть Советов	1918 г., 1956 г.	хут. Секачи

1385.	27.	Могила командира полка Березова Г.Н.	1922 г., 1956 г.	хут. Сенной
1386.	28.	Братская могила советских воинов, погибших в период Сталинградской битвы	1942 - 1943 гг., 1976 г.	с. Сидоры, кладбище
1387.	29.	Здание, где находился штаб 2-го казачьего полка народного ополчения	1941 - 1942 гг.,	с. Сидоры
1388.	30.	Братская могила участников Гражданской войны, погибших в борьбе за власть Советов	1918 - 1919 гг., 1959 г.	с. Сидоры, парк культуры и отдыха
1389.	31.	Братская могила советских летчиков, погибших в период Сталинградской битвы	1942 - 1943 гг., 1959 г.	хут. Субботин
1390.	32.	Братская могила советских воинов, погибших в период Сталинградской битвы	1942 - 1943 гг., 1953 г.	хут. Сухов
1391.	33.	Братская могила участников Гражданской войны и работников железнодорожной службы, погибших при исполнении служебных обязанностей	1918 - 1920 гг., 1930 г., 1960 г.	хут. Троицкий
1392.	34.	Братская могила советских воинов, погибших в период Сталинградской битвы	1942 - 1943 гг., 1967 г.	хут. Троицкий
1393.	35.	Могила неизвестного солдата, погибшего в период Сталинградской битвы	1942 - 1943 гг., 1966 г.	хут. Троицкий
1394.	36.	Братская могила участников Гражданской войны и советских воинов, погибших в период Сталинградской битвы	1918 - 1920 гг., 1942 - 1943 гг., 1964 г.	хут. Моховский
1395.	37.	Братская могила советских воинов, погибших в период Сталинградской битвы	1942 - 1943 гг., 1952 г., 1968 г.	пос. Отрадное

1396.	38.	Братская могила участников Гражданской войны, погибших в борьбе за власть Советов	1918 - 1920 гг., 1978 г.	хут. Раздоры
1397.	39.	Братская могила участников Гражданской войны, погибших в борьбе за власть Советов	1918 - 1920 гг., 1953 г.	хут. Староселье

После утверждения в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, проектов зон охраны объектов культурного наследия городского поселения город Михайловка в настоящую статью вносятся изменения в части границ зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Предмет контроля уполномоченного государственного органа в области охраны и использования объектов культурного наследия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации определен в [статье 36 главы 3.1](#) настоящих Правил.

После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры городского поселения город Михайловка в настоящую статью вносятся дополнения и изменения в части определенных этим проектом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, относящихся к использованию земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры.

Часть 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 3.1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ И ИХ ПРИМЕНЕНИЕ

Статья 32. Основные понятия и определения

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования. Действие градостроительного регламента в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости не распространяется на земельные участки ([ст. 36](#) ГрК РФ):

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами.

К линейным объектам отнесены дороги, линии электропередачи, линейно-кабельные сооружения, нефте-, газо- и иные трубопроводы, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Использование территории в границах отвода транспортных и инженерно-технических коммуникаций определяется их целевым использованием.

2. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не

устанавливаются, определяется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральным законом.

3. Градостроительный регламент не определяет правовой режим недр, который регулируется **Законом** РФ от 21 февраля 1992 года "О недрах".

4. Разрешенным считается такое использование недвижимости, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по основным видам и параметрам разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны, обозначенной на карте правового зонирования;
- дополнительным градостроительным регламентам по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя для соответствующих зон;
- дополнительным градостроительным регламентам по экологическим условиям для соответствующих зон;
- дополнительным градостроительным регламентам по условиям охраны недр для соответствующих зон;
- обязательным требованиям надежности и безопасности объектов, содержащимся в строительных, противопожарных, иных нормах и правилах;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая договоры об установлении сервитутов, иные документы).

5. Градостроительный регламент по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены;
- условно разрешенные виды использования недвижимости (использование, не предусмотренное регламентом для данной зоны, исключение из правил и разрешенные "по праву застройки" виды использования, превышающие параметры, указанные в требованиях к застройке);
- 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.

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: в статье 37 Градостроительного кодекса РФ часть 40 отсутствует.

6. В соответствии со **ст. 7** ЗК РФ любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно без дополнительных разрешений и процедур согласования. Градостроительный **кодекс** РФ предусматривает одно исключение из указанного правила: основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, в отношении которых **ГрК** РФ устанавливает не только полномочия, но и запреты (**ст. 9, ч. 4** и **ст. 37, ч. 40**).

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

Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства при изменении вида

разрешенного использования объекта капитального строительства на другой вид такого использования обязаны изменить и вид использования земельного участка.

(абзац введен [решением](#) Михайловской городской Думы Волгоградской обл. от 25.11.2015 N 1014)

7. Градостроительные регламенты по предельным параметрам разрешенного строительного изменения объектов недвижимости, устанавливаемые для зон, выделенных на Карте границ территориальных зон, и, соответственно, для каждого земельного участка, в этих зонах расположенного, могут включать:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;
- минимальные отступы построек от границ земельных участков;
- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально к каждой зоне карты (схемы) правового зонирования.

8. Введение предельных параметров разрешенного использования требует проведения специальных исследований как предпроектную стадию и проектных разработок (проект планировки или совмещенный проект планировки-межевания). По результатам проектной проработки после согласования проекта планировки, в том числе на публичных слушаниях, наработанные параметры предельного разрешенного использования вносятся в соответствующие регламенты путем процедуры внесения дополнений и изменений в Правила землепользования и застройки. Разработка предельных параметров разрешенного использования в рамках проекта планировки должна быть оговорена в техническом задании как один из дополнительных результатов проектной работы.

9. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков (электроводогазообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям сохранности памятников истории и культуры при производстве работ, что подтверждается при согласовании проектной документации.

Объекты, сооружения, предназначенные для инженерно-технического обеспечения функционирования объектов недвижимости на территории одной или нескольких зон, расположение которых требует отдельного земельного участка, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований посредством общественных слушаний.

Статья 33. Градостроительные регламенты и их применение в городском округе город Михайловка

1. На карте правового зонирования городского округа ([статья 27](#) Правил) выделены зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости ([статья 33](#)).

Зоны на указанной карте перекрывают всю территорию городского округа в пределах установленной границы городского округа.

Границы зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из зон, выделенных на карте правового зонирования.

2. На карте правового зонирования городского округа выделены объекты культурного наследия, для которых не установлены границы охранных зон (перечень этих объектов представлен в приложении к Правилам). Необходимо проведение под контролем органов охраны объектов культурного наследия и органов исполнительной власти в области регулирования градостроительной деятельности (отдела архитектуры и

градостроительства) комплекса мероприятий по охране объектов культурного наследия, который включает в себя:

- составление на основе историко-архитектурных, архивных и археологических исследований историко-культурного опорного плана в границах города;

- разработку градостроительных регламентов, касающихся размеров и пропорций зданий и сооружений, использования отдельных строительных материалов, цветового решения и других ограничений, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия.

3. На карте правового зонирования городского округа выделены зоны действия ограничений по условиям охраны недр, к которым приписаны дополнительные градостроительные регламенты, определяющие действия, разрешаемые и (или) запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды и недр, обеспечения безопасности населения. Градостроительный регламент не определяет правовой режим недр, который регулируется [Законом РФ от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"](#).

4. На карте правового зонирования городского округа выделены зоны действия ограничений по экологическим условиям, к которым приписаны дополнительные градостроительные регламенты, определяющие действия, разрешаемые и (или) запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности населения (в том числе водоохранные зоны и защитные прибрежные полосы).

5. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в двух или более зонах, выделенных на карте правового зонирования, применяются все градостроительные регламенты, приписанные к этим зонам.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках [статьи 33](#) Правил, являются не разрешенными для соответствующей зоны.

В списки могут вноситься дополнения и изменения.

Для каждой зоны, выделенной на карте (схеме) правового зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости, если иное не следует из списков.

**Статья 34. Градостроительные регламенты по видам
и параметрам разрешенного использования недвижимости**
(в ред. [решения](#) Михайловской городской Думы
Волгоградской обл. от 21.02.2017 N 1134)

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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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 - 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 ОГРАНИЧЕНИЙ ПО 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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 - 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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 - 60%.

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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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%.

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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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 - 60%.

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) сделки, 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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 - 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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 - 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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 - 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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 - 60%.

Ц-ЗС - 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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 - 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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 2.2.1/2.1.1.1200-03](#).

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
Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	6	8	10
То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами	8	10	12
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) сделки, 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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 садовых 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 2.2.1/2.1.1.1200-03](#).

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
Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	6	8	10
То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами	8	10	12
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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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-2ЛПИ-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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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 земельными участками;
- малоэтажные многоквартирные жилые дома до 3 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, 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:

- 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- минимальная площадь земельного участка - 0,04 га;

- максимальная площадь земельного участка - 0,5 га;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - 20 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, встроенных 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., встроенных 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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, встроенных 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., встроенных 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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 ОГРАНИЧЕНИЙ ПО 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) сделки, 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, встроенных 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., встроенных 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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 земельных участков 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - 15 м.

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) сделки, 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.

КонсультантПлюс: примечание.

Содержание абзаца соответствует официальному тексту документа.

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 земельных участков 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 многоквартирного 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная ширина вдоль фронта улицы - 15 м.

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

На территории зоны Ц-ЗИ 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 земельных участков 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;
- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;
- минимальная ширина вдоль фронта улицы - 15 м.

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	IIIa, IIIб, IV, IVa, V
I, II	6	8	10
III	8	8	10
IIIa, IIIб, IV, IVa, 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;
- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;
- минимальная ширина вдоль фронта улицы - 15 м.

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, встроенных 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	IIIa, IIIб, IV, IVa, V
I, II	6	8	10
III	8	8	10
IIIa, IIIб, IV, IVa, 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;
- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;
- минимальная ширина вдоль фронта улицы - 15 м.

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:

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

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

- 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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) сделки, 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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) сделки, 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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 ВРЕДНОСТИ НА 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) сделки, 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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

(в ред. [решения](#) Михайловской городской Думы
Волгоградской обл. от 30.01.2018 N 54)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- автомобильные дороги, их конструктивные элементы и дорожные сооружения;
- транспортные развязки, мосты, путепроводы, эстакады и подпорные стенки, обеспечивающие безопасность движения;
- автовокзалы, автостанции и другие объекты дорожного хозяйства;
- площадки для отстоя транспорта, стоянки;
- магазины;
- объекты сервисного обслуживания (автозаправочные станции, автомобильные мойки, станции техобслуживания автомобилей).

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 полиции;
- 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;
- 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;
- размещение рекламы.

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

- гостиницы, мотели;
- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа и многоэтажные гаражи;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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) сделки, 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 (надземного, 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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

P-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 P-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 P-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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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:

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

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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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);
- водоемы (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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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, хозяйственной 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 не утилизируемых производственных отходов.

Параметры:

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

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

- 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-разрешенные виды использования:

- объекты связи и телекоммуникаций;

- автозаправочные станции в соответствии с санитарными и противопожарными нормами

Параметры:

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

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

- 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

- 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%.

Статья 35. Дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны памятников истории и культуры

1. На карте правого зонирования городского округа город Михайловка выделены объекты культурного наследия, для которых не установлены границы охранных зон ([статья 27](#)).

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий, в Правилах землепользования и застройки непосредственно не определяются, а отображаются, транслируются в них из генеральных планов и иных

документов.

2. Отношения в области сохранения, использования и охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), связанные с землепользованием и градостроительной деятельностью, подлежат особому регулированию в соответствии с [ГрК РФ](#), [ЗК РФ](#), [ФЗ](#) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25 июня 2002 года (в ред. Федерального закона от 27.02.2003 N 29-ФЗ) и законодательством субъектов Российской Федерации.

3. Особое регулирование градостроительной деятельности осуществляется посредством проведения под контролем соответствующих органов охраны объектов культурного наследия и органов исполнительной власти в области регулирования градостроительной деятельности (отдела архитектуры и градостроительства) комплекса мероприятий по охране объектов культурного наследия и включает в себя:

- составление на основе историко-градостроительных, архивных и археологических исследований историко-культурного опорного плана с обозначением всех градостроительных элементов и сооружений на земельных участках, представляющих собой историко-культурную ценность;

- разработку градостроительных регламентов, касающихся размеров и пропорций зданий и сооружений, использования отдельных строительных материалов, цветового решения, запрета или ограничения размещения автостоянок, рекламы и вывесок, других ограничений, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия.

Зоны охраны объектов культурного наследия могут устанавливаться только путем подготовки специальных проектов.

Посредством зон с особыми условиями использования территорий устанавливается не градостроительный регламент как завершенная совокупность предписаний, а только его часть - ограничения использования территорий и земельных участков, расположенных в пределах таких зон.

4. При установлении зон охраны объектов культурного наследия соответствующие органы должны быть формально (посредством закона) уполномочены устанавливать в пределах таких зон ограничения, соответствующие дополнительной части градостроительного регламента.

5. Градостроительная документация и градостроительные регламенты, устанавливаемые в пределах территорий объектов культурного наследия и их зон охраны, включаемые в правила застройки муниципальных образований, подлежат обязательному согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в порядке, установленном законом данного субъекта Российской Федерации.

6. Согласно [постановлению](#) Волгоградской областной Думы N 62/706 от 05.06.1997 "О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры Волгоградской области" утвержден список памятников истории, архитектуры и градостроительства Волгоградской области, подлежащих государственной охране как памятники местного значения. Полный список памятников истории и культуры по городскому округу город Михайловка представлен в приложении к Правилам.

7. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия. Формирование реестра, порядок включения объектов культурного наследия в реестр и документы, представляемые в орган государственной власти для принятия решения о включении объекта культурного наследия в реестр, определены в [ФЗ N 73](#) от 25 июня 2002 года "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", [гл. IV, ст. 16 - 18](#).

8. До разработки и утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры городского округа город Михайловка ограничения использования земельных участков и иных объектов

недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон памятников, отображенных на карте правового зонирования настоящих Правил, определяются:

а) сохранение, как правило, линий застройки исторически сложившейся планировочной структуры, при необходимости восстановление и закрепление градоформирующего значения исторических доминант - утраченных и частично утраченных культовых зданий и комплексов в архитектурно-пространственной организации территории;

б) принятие габаритов новой застройки, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической средой, исключающих закрытие видовых точек на пространственные доминанты и памятники архитектуры, а также исключающих создание фона, неблагоприятного для восприятия памятников. Осуществление нового строительства по индивидуальным проектам;

в) согласование отводов земельных участков под новое строительство, проектов на новое строительство и реконструкцию, сноса существующей застройки с комитетом по охране и использованию историко-культурного наследия городского округа город Михайловка;

г) ограничение интенсивности дорожно-транспортного движения и создание условий для его снижения. Запрещение расширения существующих промышленных и коммунально-складских предприятий, а также строительства новых. Исключение прокладки инженерных коммуникаций, теплотрасс и магистральных газопроводов надземным способом.

Статья 36. Перечень и описание дополнительных ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

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

- Федеральный [закон](#) от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";
- Федеральный [закон](#) от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";
- Водный [кодекс](#) Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. N 167-ФЗ;
- Федеральный [закон](#) от 14 марта 1995 года N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";
- [Положение](#) о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. N 1404;
- Санитарно-эпидемиологические [правила и нормативы](#) (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

2. Границы водоохранных зон и прибрежных защитных полос относятся к зонам, границы и ограничения в пределах которых могут устанавливаться без подготовки или с подготовкой специальных проектов на основании технических регламентов, где они уточняются исходя из конкретных условий планировки и застройки.

Водоохранная зона водных объектов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения водоохранных зон водных объектов и включает в себя водоохранную зону рек:

№ п/п	Наименование	Длина водотока, км	Ширина водоохранной зоны, м
1.	р. Медведица	745,0	200

2.	р. Тишанка	59,0	200
3.	р. Безымянка	25,0	100
4.	р. Лычак	53,0	200
5.	р. Кумылга	119,0	100
6.	р. Княжна	23,0	200

а также оз. Береговое, оз. Деревенское, оз. Кочкарик.

<*> Минимальная ширина водоохранных зон устанавливается для участков рек протяженностью от их истока (согласно Положению о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, п. 3):

- 1) до десяти километров - в размере пятидесяти метров;
- 2) от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;
- 3) от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

3. Назначение зоны - установление специального режима хозяйственной и иной деятельности с целью:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод реки Тишанка - 1 источника питьевого водоснабжения города Михайловки, подземных вод в районе п. Себрово;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

В пределах водоохранных зон запрещается:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков;
- проведение рубок главного пользования;
- проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других работ.

На расположенных в пределах водоохранных зон приусадебных, дачных, садово-огородных участках

должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнение, засорение и истощение водных объектов, строительство и реконструкцию зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов.

4. Зона прибрежных защитных полос водных объектов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения прибрежных защитных полос водных объектов и включает в себя прибрежную полосу рек Тишанка, Медведица, Безымянка, Лычак, Княженка, Кумылга и озер Деревенское, Вербичка, Денежное, Кочкарник, Береговое, Ольховое.

Прибрежной защитной полосой является часть водоохранной зоны, которая непосредственно примыкает к водному объекту и устанавливается от среднемноголетнего уреза воды в летний период по топографическим, геологическим данным, составу почв, характеристикам водосбора, по наличию санитарных зон и на территории которой вводятся дополнительные ограничения природопользования. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

5. В пределах прибрежных защитных полос дополнительно к указанным ограничениям в пределах водоохранных зон запрещается:

- распашка земель;
- применение удобрений;
- складирование отвалов размываемых грунтов;
- выпас и организация летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков и выделение участков под индивидуальное строительство;
- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей спецназначения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;
- прибрежные защитные полосы, как правило, должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залужены.

6. Нормативные документы, регламентирующие режим деятельности в пределах зон воздушных линий электропередачи переменного тока (ЛЭП-35, 110, 220 кВ):

1) санитарно-эпидемиологические [правила и нормативы](#) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;

2) Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты, 4109-86М.

7. Санитарные нормы и правила размещения радио-, телевизионных и радиолокационных станций от 08.02.1975 N 1823-78.

Статья 37. Дополнительные градостроительные регламенты по условиям использования недр

1. На схеме правового зонирования по условиям охраны недр выделена зона горных отводов.
2. Нормативным правовым актом, регламентирующим правовой режим недр, является [Закон](#) Российской

Федерации "О недрах" от 21.02.1992 N 2395-1 (с измен. от 26.05.1992, от 25.12.1992, от 01.06.1992, от 03.03.1995, от 10.02.1999, от 02.01.2000, от 14.05 и 08.08.2001, от 06.06.2003 и от 22.08.2004).

3. В компетенцию органов местного самоуправления в сфере регулирования отношений недропользования входят:

1) участие в решении вопросов, связанных с соблюдением социально-экономических и экологических интересов населения территории при предоставлении недр в пользование и отводе земельных участков;

2) развитие минерально-сырьевой базы для предприятий местной промышленности;

3) предоставление в соответствии с установленным порядком разрешений на разработку месторождений общераспространенных полезных ископаемых, а также на строительство подземных сооружений местного значения;

4) приостановление работ, связанных с использованием недрами, на земельных участках в случае нарушения положений [статьи 18](#) настоящего Закона;

5) контроль за использованием и охраной недр при добыче общераспространенных полезных ископаемых, а также при строительстве подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых;

6) введение ограничений на пользование участками недр на территориях населенных пунктов, пригородных зон, объектов промышленности, транспорта и связи в случаях, если это пользование может создать угрозу жизни и здоровью людей, нанести ущерб хозяйственным объектам или окружающей природной среде.

4. Пользование недрами на территориях населенных пунктов, пригородных зон, объектов промышленности, транспорта и связи может быть частично или полностью запрещено в случаях, если это пользование может создать угрозу жизни и здоровью людей, нанести ущерб хозяйственным объектам или окружающей природной среде.

Пользование недрами на особо охраняемых территориях производится в соответствии со статусом этих территорий.

5. 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 подразделения об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускаются с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориальных подразделений и органов государственного горного надзора только при условии обеспечения возможности извлечения полезных ископаемых или доказанности экономической целесообразности застройки.

Самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения произведенных затрат и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов.

Статья 38. Перечень и описание дополнительных ограничений зон особой градостроительной значимости, примыкающих к основным городским магистральным улицам

1. К зонам особой градостроительной значимости относятся территории, расположенные вдоль основных автомагистралей городского значения, вылетных улиц и дорог. Эти территории могут принадлежать к различным территориальным зонам, но все они расположены на магистралях, в той или иной степени формирующих облик города, а поэтому их надо наделить особым порядком в целях недопущения объектов с низким архитектурным качеством.

2. Ширина зон особой градостроительной значимости в данной категории определяется в каждом

конкретном случае и может колебаться от 50 до 100 метров.

3. В этих зонах обязательно соблюдение красных линий как в существующей застройке, так и в процессе проектирования и последующего освоения и застройки этих территорий. Соблюдение красных линий обязательно также при оформлении документов гражданами и юридическими лицами на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости.

4. Порядок разработки, согласования и утверждения проекта красных линий определен Инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ РДС 30-201-98.

5. К зданиям, сооружениям и элементам благоустройства, расположенным в пределах красных линий, а также к зданиям и сооружениям, допускаемым к размещению на территориях улично-дорожной сети, к элементам и сооружениям, применяемым для обустройства улично-дорожной сети в этих зонах, должны предъявляться повышенные требования в части архитектурно-планировочного облика и конструктивных решений.

6. Контроль за соблюдением порядка, устанавливающего дополнительные ограничения зон особой градостроительной значимости, необходимо возложить на отдел архитектуры и градостроительства города.

Приложение А

Решениями Михайловской городской Думы Волгоградской обл. от 31.03.2014 N 871, от 29.12.2014 N 938, от 25.11.2015 N 1014 в приложение А внесены изменения.

КАРТА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД МИХАЙЛОВКА

Список изменяющих документов
(в ред. решений Михайловской городской Думы
Волгоградской обл. от 31.03.2014 N 871, от 25.11.2015 N 1014,
с изм., внесенными **решением** Михайловской городской Думы
Волгоградской обл. от 29.12.2014 N 938)

Рисунок не приводится.

Приложение Б

Решениями Михайловской городской Думы Волгоградской обл. от 31.03.2014 N 871, от 29.12.2014 N 938, от 25.11.2015 N 1014 в приложение Б внесены изменения.

КАРТА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД МИХАЙЛОВКА

Список изменяющих документов
(в ред. решений Михайловской городской Думы
Волгоградской обл. от 31.03.2014 N 871, от 25.11.2015 N 1014,

с изм., внесенными **решением** Михайловской городской Думы
Волгоградской обл. от 29.12.2014 N 938)

Рисунок не приводится.

Приложение В

**КАРТА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД МИХАЙЛОВКА**

Рисунок не приводится.
